



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1834/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-21-188A/II-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

24.10.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	12.11.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	20.11.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 188 A/II "An der Fuchskuhl-NORD, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen" in Leverkusen-Opladen (Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen **Stellungnahmen** der

- A 1: Grundstückseigentümergeinschaft Schoo / Schawohl, Schreiben vom 07.09.2012
A 2: ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, Schreiben vom 07.09.2012

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung – **Anlage 1** - entschieden.
Die **Anlage 1** ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle **bisherigen Abwägungsentscheidungen** des Bebauungsplanverfahrens Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-NORD, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“ zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb der Vorlage Nr. 1834/2012 wird verwiesen.

3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-NORD, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird gemäß

- § 10 Baugesetzbuch - **BauGB** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung - **BauNVO** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und

- § 86 Landesbauordnung - **BauO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729),

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **GO NRW** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685),

als **Satzung** beschlossen.

4. Die als **Anlage 5** beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird **gebil-**
ligt.

gezeichnet:
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1834/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda/FB 61/-6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da für diesen Teilraum planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen fehlen. Diese Nutzungsart kann bei einer nicht gelenkten Entwicklung negative Rückwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Leverkusen haben.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren wird im Kontext des Bebauungsplans Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl - Süd“ zur Schaffung von Planungsrecht für Gewerbegrundstücke bearbeitet. Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Bearbeitung durch externes Stadtplanungsbüro gem. HOAI, Finanzierung s.o

Der Planvollzug (Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen von Genehmigungsverfahren) verursacht keine zusätzlichen Kosten.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

siehe B)

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 188 A/II „An der Fuchskuhl-Nord“ ist zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des Handlungsprogramms Einzelhandel sowie des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Leverkusen erforderlich. Er wird zur rechtlichen Umsetzung dieser Konzeptionen im nördlichen, bereits bebauten Abschnitt des Gewerbestandortes Fuchskuhl beitragen. Damit kann eine zentrenschädigende Einzelhandelsentwicklung an diesem städtebaulich nicht integrierten Standort vermieden werden und die Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteiles Opladen gefördert werden.

Der einfache Bebauungsplan enthält allein Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt im Übrigen auf der Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im bebauten Zusammenhang/Einfügen in den Bestand“). Die Festsetzungen sehen vor, dass im Plangebiet künftig selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment nicht zulässig sind. Für Gewerbebetriebe besteht ausnahmsweise die Möglichkeit für einen untergeordneten „Annexhandel“. Des Weiteren werden Festsetzungen zu den Handelsnutzungen im Bestand getroffen. Ein weiterführendes Planerfordernis etwa mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen usw., wurde nicht festgestellt.

Verfahren:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 14.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 188A/II gefasst.

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden kann, erfolgte nach dem Aufstellungsbeschluss und der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes der Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen zur öffentlichen Auslegung am 11.06.2012. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 06.08.2012 bis 10.09.2012 durchgeführt, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf den Ausschluss großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Standort des vorhandenen, nicht-großflächigen Lebensmitteldiscounters sowie den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im restlichen Plangebiet. Ein genereller Einzelhandelsausschluss ist unter dem Aspekt der Bestandsentwicklung in diesem Teil des Plangebietes nicht möglich.

Mit dieser Vorlage soll die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Parallel wurde für den südlichen Bereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 188 B/II „An der Fuchskuhl – Süd“ (Vorlage Nr. 1835/2012) bearbeitet. Dort ist für die Entwicklung der städtischen bzw. in Teilen bereits veräußerten Fläche ein qualifizierter Bebauungsplan erforderlich, analog werden auch dort Regelungen zu Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr.

0415/2010) als "Prioritäres Projekt der Gewerbeentwicklung und -sicherung sowie des Einzelhandels" vorgesehen.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Anlage/n:

BPlan_188-A-II_Satzung_ANLAGE 1_ABWAEGUNG
BPlan_188-A-II_Satzung_ANLAGE 2_Geltungsbereich
BPlan_188-A-II_Satzung_ANLAGE 3_B-Plan
BPlan_188-A-II_Satzung_ANLAGE 4_Textl Festsetzungen
BPlan_188-A-II_Satzung_ANLAGE 5_Begründung