



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1942/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V24/II-he/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

29.01.13
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	21.02.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	25.02.2013	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	05.03.2013	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg"
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ wird **zugestimmt**.
Das Gebiet wird in etwa begrenzt durch Eifelstraße, Von-Ketteler-Straße, Overfeldweg und die südliche Grundstücksgrenze des Autohauses Kammann.
Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.
2. Dem **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.
3. Der Entwurf ist zusammen mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung, mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und mit dem Entwurf des Durchführungsvertrags für die Dauer eines Monats **öffentlich auszulegen**.

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – **BauGB** in Verbindung mit § 13 a und § 12 BauGB.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1942/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke / FB 61 / - 6135

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 der Bebauungsplan insgesamt dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung des Betriebes entspricht und damit zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von damit verbundenen Arbeitsplätzen im Sinne des § 13 a (2) BauGB beiträgt.

Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ entschieden.

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) nicht enthalten. Dafür wurde ein anderes Planverfahren (Nr. 195/II „Waldstraße“) zurückgestellt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren sowie ggf. notwendig werdende bauliche und technische Verkehrsmaßnahmen werden durch den Investor übernommen. Dies wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

s. Pkt. A

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

s. Pkt. A

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:

Auf Antrag des Vorhabenträgers Herrn Klemens Kammann wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Leverkusen am 03.09.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II beschlossen (Vorlage Nr. 1720/2012).

Aufgrund der Entwicklung des BMW-Autohauses in den letzten Jahren und der zusätzlichen Einrichtung eines MINI-Verkaufsraumes innerhalb des Bestandsgebäudes hat sich der Schwerpunkt des Kammann-Betriebes mehr und mehr auf den Handel mit Kraftfahrzeugen verlagert. Handelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden planungsrechtlich häufig auch als großflächige Handelsbetriebe gewertet, die die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO erfordern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann“ hat das Planungsziel, am Standort Overfeldweg den Bestand rechtlich abzusichern und die rechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungen sowie für Veränderungen des Autohauses zu schaffen, hier insbesondere die Errichtung eines MINI-Ausstellungsraumes.

Es ist vorgesehen, die Fläche des Autohauses Kammann im Bebauungsplan Nr. V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ auszuweisen. Das Sondergebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes in die Gebiete SO 1 und SO 2 unterteilt. Die Zonierung entspricht den im bestehenden Bebauungsplan Nr. 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ festgesetzten Nutzungsgrenzen zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagenarten gemäß Abstandsliste NRW. Das Sondergebiet 1 erhält somit eine Funktion als Abstandsfläche zur Wohnnutzung an der Eifelstraße. Die Nutzungen für Kfz-Reparaturwerkstätten und Autolackierereien sind ausschließlich im Sondergebiet 2 zulässig. Die Gebiete SO 1 und SO 2 dienen dem Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie u. a. den Nutzungen für Verwaltung, Lager und Ausstellung.

Im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens ist es beabsichtigt, die an der Von-Ketteler-Straße gelegene städtische Grünfläche an den Vorhabenträger Kammann zu veräußern und Baurecht für diese Fläche zu schaffen. Die als Grünstreifen mit Baumbestand an der Eifelstraße gelegene städtische Fläche sowie der städtische Grünstreifen entlang des Overfeldwegs sollen ebenfalls mitveräußert werden. Die vorhandenen Nutzungen als Grünflächen mit Baumbestand werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Insgesamt folgt der Bebauungsplan dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und zur Sicherung des Betriebes und trägt damit zum Erhalt, zur Sicherung sowie zur Schaffung von damit verbundenen Arbeitsplätzen im Sinne des § 13 a (2) BauGB bei.

In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit auf die Informations- und Beteiligungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hingewiesen. Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (TÖB) wurden frühzeitig beteiligt. Die hierbei u. a. eingegangenen Anregungen zur öffentlichen Stellplatzsituation konnten geklärt werden, da durch das Vorhaben keine öffentlichen Stellplätze entfallen. In diesem Zusammenhang erfolgt mit dem Beschluss zur Offenlage die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V 24/II, bei dem die an der Von-Ketteler-Straße gelegenen Stellplätze nicht mehr erfasst werden.

Ein erheblicher Diskussionspunkt in den politischen Beratungen (wie bereits bei der im Jahr 2008 erfolgten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 18/II „Von-Ketteler-Straße“ für den Einzelhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite) war das Thema Verkehr und die Anlieferung von Kraftfahrzeugen für das Autohaus. Der Vorhabenträger hat an der Moselstraße ein zusätzliches Grundstück erworben und wird hierüber die zentrale Anlieferung/Logistik von Neu- und Gebrauchtwagen neu organisieren. Störungen im Verkehrsablauf des Overfeldwegs durch Anlieferungen werden damit in Zukunft wirksam vermieden werden. Dieses wird auch durch den Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum des Overfeldwegs aufgrund der Anlieferung von Kraftfahrzeugen sind daher nicht Bestandteil der Planung.

Die planerischen Regelungen bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens werden gemäß § 12 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplans wird, sowie im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Zuständigkeitsverordnung sieht keine zwingende Befassung des Ausschusses für Bürger- und Umwelt vor. Da es allerdings ein wesentlicher Aspekt des Planverfahrens ist, die bisher öffentliche Grünfläche nunmehr zu privatisieren, bzw. durch Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung zu ersetzen, wird eine Beratung auch in diesem Ausschuss für sinnvoll erachtet.

Anlage/n:

- V24_II_Auslegung_Anlage 1_Geltungsbereich
- V24_II_Auslegung_Anlage 2_V+E_Plan
- V24_II_Auslegung_Anlage 3_MINI-Erweiterung
- V24_II_Auslegung_Anlage 4_B_Plan
- V24_II_Auslegung_Anlage 5_Textl_Festsetzungen
- V24_II_Auslegung_Anlage 6_Begründung
- V24_II_Auslegung_Anlage 7_Vertragsentwurf