



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2250/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V24/II-he/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.06.13

Datum

| Beratungsfolge                           | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bau- und Planungsausschuss               | 24.06.2013 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 02.07.2013 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                 | 15.07.2013 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 24/II "Autohaus Kammann - Overfeldweg" in Leverkusen-Bürrig (beschleunigtes Verfahren)

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangene **Stellungnahme** des

**A 1:**           **Benedikt Rees**  
Blankenburg 15  
51381 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Hinweis: Die Stellungnahmen der / des

**Behörde 1: Geologischer Dienst NRW**  
De-Greif-Straße 195  
47803 Krefeld

**Behörde 2: NABU Stadtverband Leverkusen**  
**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.C**  
**LNU – Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt**

**Behörde 3: E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG,**  
**Geschäftsstelle West / ERT-T**

Borsigstraße 11  
40880 Ratingen

werden aufgrund der besonderen Bedeutung zur Kenntnis gegeben.

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bebauungsplanverfahrens V24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb der Vorlage Nr. 1942/2012 wird verwiesen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf V24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“, bestehend aus Planzeichnung (**Anlage 4**) und textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) wird gemäß
  - § 12 Baugesetzbuch – **BauGB** in Verbindung mit § 10 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), zuletzt 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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142),  
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 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194),als **Satzung** beschlossen.
4. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der Durchführungsvertrag (**Anlage 7**) werden gebilligt.

gezeichnet:

Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2250/2013  
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 "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) nicht enthalten. Dafür wurde ein anderes Planverfahren (Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“) 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:**

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

Das vorhabenbezogene Planverfahren wurde auf Antrag des Vorhabenträgers Herrn Klemens Kammann eingeleitet. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ erfolgte am 03.09.2012 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 1720/2012).

Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs V 24/II „Autohaus Kammann - Overfeldweg“ wurde vom Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 25.02.2013 beschlossen (Vorlage 1942/2012). Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung und sonstiger Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 02.05.2013 bis 06.06.2013 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine der Planung entgegenstehende Stellungnahmen vorgebracht.

Ergänzend wird zum Satzungsbeschluss - im Vergleich zur Offenlage des Bebauungsplans - in den textlichen Festsetzungen sowie innerhalb der Begründung der Hinweis des Geologischen Dienstes NRW zum geologischen Untergrund mit aufgenommen. In den textlichen Festsetzungen erfolgt zudem eine redaktionelle Klarstellung für die zu Ausstellungszwecken vorgesehenen Stellplätze.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ ist für die Fläche des Autohauses Kammann die Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohaus“ vorgesehen. 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 Betriebs- 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 zu veräußern. Hierzu erfolgte bereits am 06.05.2013 der Beschluss des Finanzausschusses zu der vom Fachbereich Finanzen (FB 20) erstellten Vorlage 2112/2013 zur Veräußerung städtischer Flächen. Auch die als Grünstreifen mit Baumbestand an der Eifelstraße gelegene städtische Fläche sowie der städtische Grünstreifen entlang des Overfeldwegs sollen mitveräußert werden. Die vorhandenen Nutzungen als Grünflächen mit Baumbestand bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze auf der Von-Ketteler-Straße vor der Firma Kammann bleiben auch bei einem

Umbau des Kammann-Geländes erhalten, da sich diese Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans V 24/II „Autohaus Kammann“ befinden und von der Planung nicht direkt betroffen sind.

Ein erheblicher Diskussionspunkt in den politischen Beratungen 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 sollen damit in Zukunft nachhaltig vermieden werden. Dieses wird auch durch den Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt. Zur Anliefersituation von Kfz-Fahrzeugen mit Lkw auf Betriebsflächen außerhalb des Vertragsgebietes (Moselstraße) werden eigenständige Regelungen mit der Fa. Kammann getroffen, um im öffentlichen Straßenraum einen ungehinderten Verkehrsfluss nachhaltig zu sichern.

Entgegen dem Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans wird die Vorlage zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans V24/II „Autohaus Kammann – Overfeldweg“ (Vorlage Nr. 2250/2013) nicht durch den Bürger- und Umweltausschuss der Stadt Levenskusen beraten, da sich keine Änderungen im Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf zur Auslegung ergeben haben. Die Beschlussempfehlung an den Bau- und Planungsausschuss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans (Vorlage 1942/2012) erfolgte durch den Bürger- und Umweltausschuss am 21.02.2013 einstimmig.

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.

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 bei.

### **Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit**

Zur baldmöglichen Umsetzung der Planungsziele sowie zur Umsetzung der durch den Fachbereich Finanzen (FB 20) erstellten Vorlage (2112/2013) zur Veräußerung städtischer Flächen (Beschluss des Finanzausschusses vom 06.05.2013) ist der Satzungsbeschluss im noch im anstehenden Turnus erforderlich.

### **Anlage/n:**

- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_1\_Abwägung
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_2\_V+E\_Plan
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_3\_MINI-Erweiterung
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_4\_B\_Plan
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_5\_Textl\_Festsetzungen
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_6\_Begründung
- V24\_II\_Satzung\_Anlage\_7\_Vertragsentwurf