



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2563

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-115-I-3.Ä.-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 1. - 4.	28.01.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Punkt 5.	28.01.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1. - 5.	04.02.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 5.	18.02.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße"

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 2008
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der vom Bau- und Planungsausschuss am 02.06.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“- 3. Änderung wird aufgehoben (Anlage 1 der Vorlage).
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße".
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 30 die Flurstücke 364, 365, 366 und 367 sowie 270 teilweise. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zu entnehmen.
5. Der Rat beschließt, dass der Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße" in die Priorität I und der Bebauungsplan Nr. 235/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Montanusstraße

und Dönhoffstraße“ in die Priorität II des Arbeitsprogrammes „Verbindliche Bauleitplanung“ gesetzt wird.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu den Punkten 1. - 4.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner: Herr Burau, Fachbereich 61, Telefon: 406 - 6140

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für einen Gewerbebetrieb erforderlich ist.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Planungsvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Alle anteiligen Kosten für das Planverfahren (z. B. Gutachten sowie Begleitung durch externe Planungsbüros) sind durch den Investor zu übernehmen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Derzeit fallen keine anteiligen Kosten an. Mögliche Kostenbeteiligungen sind im weiteren Verfahren festzustellen und mit dem Investor zu verhandeln.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Derzeit sind noch keine Angaben möglich.

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.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Baugesetzbuch wird im weiteren Verfahren festgelegt und beschlossen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
nein	ja	ja	ja

Beschlusspunkt 1 - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 02.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ in Leverkusen-Manfort, 3. Änderung, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Ziel der Planung war es, die Grünflächen parallel zum Moosweg als Gewerbefläche auszuweisen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine attraktive Bebauung an der Gustav-Heinemann-Straße zu schaffen.

Über den Aufstellungsbeschluss hinaus ist das Verfahren jedoch nicht weiter verfolgt worden. So hat es z. B. keinen Beschluss über eine öffentliche Auslegung gegeben. Der Aufstellungsbeschluss von 2008 ist damit hinfällig und der Begriff der 3. Änderung kann für den nun vorliegenden neuen Aufstellungsbeschluss im nordwestlichen Teil des Innovationsparkes Leverkusen verwendet werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich Marie-Curie-Straße“ wird der Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2008 aufgehoben. Die genaue Abgrenzung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

Beschlusspunkte 2 bis 4 - Aufstellung des Bebauungsplanes:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen - 3. Änderung westlich der Marie-Curie-Straße“ betrifft ein Gebiet im Nordwesten des Innovationsparkes Leverkusen (IPL) im Stadtteil Manfort. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 42.100 m², das private Gewerbegrundstücke und einen schmalen Streifen einer städtischen Grünfläche oberhalb der Dhünnaue betrifft (Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, Flurstücke 364, 365, 366 und 367 sowie 270 teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß der Anlagen 2.1. und 2.2 der Vorlage zu entnehmen.

Planungsanlass und Ziele der Planung

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück Hallen, welche zum früheren Betriebskomplex der Fa. Wuppermann gehörten. Der alte Gebäudebestand und noch vorhandene Klärbecken werden größtenteils nicht mehr genutzt. Die Entsorgung von Altlasten, welche aus der früheren Nutzung resultieren, wurde durch den derzeitigen Eigentümer unter Begleitung von Fachbüros durchgeführt.

Für das Plangebiet besteht nunmehr das Interesse der Ansiedlung eines Edelstahlgroßhandels. Hierbei ist der Neubau eines repräsentativen Bürogebäudes sowie eines Lagers vorgesehen, welche insbesondere die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 15,0 m des rechtskräftigen Bebauungsplanes um teilweise 7,0 m überschreitet, weshalb eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115/I vorgenommen werden soll.

Das Lager hat dabei eine geplante Grundfläche von rd. 85 x 230 m und eine Normalhöhe von 11 m. Innerhalb dieses Lagers sind zwei computergesteuerte Hochregallager vorgesehen, mit jeweils einer Grundfläche von rd. 25 x 70 m und einer Höhe von 22 m.

Der Gebäudebestand aus den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts soll dabei abgerissen werden. Dabei handelt es sich um eine rd. 320 m lange Halle mit unterschiedlicher Breite und Höhe sowie ein separates rd. 60 m langes Gebäude.

Durch die Betriebsansiedlung werden Arbeitsplätze für ca. 105 Beschäftigte geschaffen, die dort in drei Schichten arbeiten werden. Vorgesehen sind die Kornmissionierung und das Ablängen von Edelstahlprofilen, Edelstahlblechen, Rohren, Vollmaterial und Zubehör. Die Be- und Entladung der Lkw findet dabei innerhalb der Hallen statt.

Durch die Randlage des Gebietes innerhalb des Innovationsparkes Leverkusen ist eine teilweise höhere Gebäudehöhe städtebaulich verträglich und begründbar.

Planungsrechtlicher Status

Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, derzeit gültig in der Fassung seiner zweiten Änderung, setzt für die hier betroffene Fläche ein Gewerbegebiet (GE 2) fest. Hiernach sind insbesondere alle Betriebe der Klassen I - VI der sog. Abstandsliste zum Runderlass des MURL NRW vom 02.04.1998 unzulässig sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad, ferner Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Für die hier betroffene Fläche lautet die entsprechende Festsetzung zur max. Gebäudehöhe in der Planzeichnung: OKmax = 15,00 m.

Die Kompatibilität dieses Betriebsprofils mit den im Bebauungsplan zugelassenen Nutzungsarten wurde eigentümerseitig rechtlich geprüft. Danach fällt das Vorhaben nicht in die Betriebsklassen I - VI des Abstandserlasses und es handelt sich nicht um einen Einzelhandelsbetrieb. Die projektierte Nutzung als Edelstahlgroßhandel erweist sich somit von ihrer Art her als konform zum bestehenden Bebauungsplan. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist aber u. a. beim Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe für zwei Hochregallager erforderlich.

Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht. Es wird zunächst eine interne Fachbereichsbeteiligung durchgeführt und darauf aufbauend der Entwurfsbeschluss vorbereitet. Das Verfahren wird als einfaches Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Kosten und Umsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Im weiteren Verfahren wird mit dem Investor ein Planungsvertrag abgeschlossen, der eine Übernahme der Planungskosten beinhaltet. Der Investor beabsichtigt, das Vorhaben in mehreren Bauabschnitten zu realisieren und sich zudem Reserveflächen vorzuhalten.

zu Beschlusspunkt 5:

Das Projekt ist nicht im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) enthalten. Aufgrund der Dringlichkeit soll das Projekt in die Priorität I aufgenommen werden. Das Projekt Bebauungsplan Nr. 235/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Montanusstraße und Dönhoffstraße" wird in die Priorität II gesetzt.

Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Originalgröße (Anlage 2.2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

BPL-115_I_3.Änd. Anlage 1 Geltungsbereich Aufhebung

BPL-115_I_3.Änd. Anlage 2.1 Geltungsbereich Aufstellung A4

BPL-115_I_3.Änd. Anlage 2.2 Geltungsbereich Aufstellung A0

BPL-115_I_3.Änd. Anlage 3 FNP-Ausschnitt