



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2726

Der Oberbürgermeister

V/61-613-He

Dezernat/Fachbereich/AZ

14.02.19

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 18.02.2019 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 18.02.2019 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 88/II "Overfeldweg/Olof-Palme-Straße" - 1. Änderung
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes
- Änderung der Prioritätenliste Bauleitplanung

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig und beinhaltet in Flur 18 die Flurstücke 24, 25, 28, 29, 36, 37, 80, 207, 208, 313, 314, 315, 316, 409, 419, 420, 421, 437, 438, 464, 468, 469, 470, 476, 477, 478, 485, 492, 496, 513, 514, 515, 516, 520, 533, 534, 535, 539, 550, 551, 555, 557, 559, 593, 594, 595, 607, 608, 667, 668, 669, 670, 671, 673, 676, 677, 678, 679, 680, 920 sowie teilweise 571, 693 und 920. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I aufgenommen wird.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, 406 - 6135

(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, um das städtebauliche Planungsziel zur Sicherung des Gewerbestandortes am Overfeldweg planungsrechtlich vorzubereiten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzposition 720000, Innenauftrag: 610009050203, zur Verfügung.

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

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

Personalkosten sind zu Beginn des Planverfahrens noch nicht abzuschätzen.

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

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

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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 | ja |
| Derzeit erfolgt der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht. | | | |

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

| Klimaschutz betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit | langfristige Nachhaltigkeit |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [ja] [nein] | [ja] [nein] | [ja] [nein] | [ja] [nein] |

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung betrifft Flächen des Gewerbegebietes am Overfeldweg in Leverkusen-Bürrig, nördlich der Olof-Palme-Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Dieses Gewerbegebiet stellt einen historisch gewachsenen Gewerbestandort dar. Die Stadt Leverkusen verfolgt die städtebauliche Zielsetzung, vorhandene Gewerbeflächen im Stadtgebiet für produzierende und handwerklich ausgerichtete Gewerbebetriebe zu sichern, um diesen „klassischen“ Gewerbebetrieben ausreichende Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stellen zu können.

Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ (rechtskräftig seit dem 11.12.1991) reguliert die Entwicklung für Gewerbebetriebe im Stadtteil Bürrig. Hierzu sind für die Bereiche östlich und westlich des Overfeldwegs Flächen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wird derzeit eine Vielzahl unterschiedlichster Gewerbebetriebe u. a. in den Sektoren Werkstatt, Handwerksunternehmen, Lager, Büro sowie Dienstleistung betrieben.

Grundsätzlich stehen Gewerbegebiete zur Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art zur Verfügung, sofern keine städtebaulich begründeten oder immissionsbezogenen Ausschlüsse hiervon getroffen werden. Daher sind neben den o. g. Handwerks-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben auch Hotelbetriebe grundsätzlich sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ zulässig. Das Gewerbegebiet am Overfeldweg soll allerdings seine eigentliche Funktion als Standort für „klassisches“ Gewerbe, Handwerk und produktionsnahe Dienstleistungen beibehalten. Dieses begründet sich aus der Notwendigkeit, den vorhandenen Wirtschafts- und Arbeitsstandort in Leverkusen-Bürrig zu erhalten und langfristig zu sichern.

Daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung mit der Zielsetzung, in diesem Geltungsbereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes auszuschließen sowie Vergnügungsstätten zu regulieren, um damit einem Funktionsverlust des Gewerbegebietes nachhaltig entgegenzutreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung erfolgt in Bezug zu den am 09.07.2018 vom Rat der Stadt Leverkusen erfolgten Beschlüssen zum Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (Ergänzung zur Vorlage Nr. 2018/2146/1) sowie zur Planung neuer Hotelstandorte nur in Leverkusen-Mitte und -Opladen (Vorlage Nr. 2018/2330).

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Im konkreten Fall ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung des Gewerbestandortes am Overfeldweg vorzubereiten. Hierdurch besteht die Voraussetzung, eine derzeit vorliegende Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Gewerbehalle in einen Hotelbetrieb zurückzustellen.

Arbeitsprogramm Bauleitplanung

Das Planverfahren Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung ist im Ar-

beitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) nicht enthalten. Aufgrund der Dringlichkeit soll das Bebauungsplanverfahren in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit der Priorität I aufgenommen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Im konkreten Fall ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung des Gewerbestandes am Overfeldweg vorzubereiten. Hierdurch besteht die Voraussetzung, eine derzeit vorliegende Bauvoranfrage zur Umnutzung einer Gewerbehalle in einen Hotelbetrieb zurückzustellen.

Anlage/n:

Anlage_1_88_II_1_Änd_Lageplan
Anlage_2_88_II_1_Änd_Geltungsbereich
Anlage_3_88_II_1_Änd_BPlan_Ausschnitt
Anlage_4_88_II_1_Änd_Luftbild