



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0078

Der Oberbürgermeister

V/61-613/Arbeitsprogramm-Ahr.  
Dezernat/Fachbereich/AZ

06.11.2020  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.11.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.11.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022

**Beschlussentwurf:**

Das Arbeitsprogramm „Bauleitplanung“ (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) bildet in dieser Form die Grundlage für die laufende Bearbeitung der Bebauungspläne, der Änderungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Satzungen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

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

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ahrendt / FB 61 / 406 - 6130**

(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 Baugesetzbuch (BauGB)). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Das Arbeitsprogramm ist eine informelle, verwaltungsinterne Aufstellung der zu bearbeitenden Bauleitpläne im Zeitraum von zwei Jahren.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel für die Erstellung von Bebauungsplänen und Satzungen bzw. Gutachten stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung. Die Planungsmittel werden für Gutachten (i. d. R. Schallschutzgutachten, Versickerungsgutachten, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, ggf. auch landschaftspflegerische Begleitpläne, Einzelhandelsgutachten, archäologische Gutachten) und die Vergabe von Bebauungsplänen an externe Büros verwendet. Die Mittel werden für Verfahren eingesetzt, in denen die Stadt Grundstückeigentümerin bzw. Miteigentümerin ist bzw. es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele unumgänglich ist. Für Projekte von privaten Investoren bzw. Planungsbegünstigten erfolgt eine Kostenübernahme.

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

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)  
Siehe Haushalts- und Stellenplan.

### **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.)

Siehe oben.

### **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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

Das Arbeitsprogramm „Bauleitplanung“ wird seit mehreren Jahren aufgestellt, um zwischen Politik und Verwaltung eine Absprache über die Entwicklung von Projekten und Bearbeitung von Bebauungsplänen, den dazugehörigen Änderungen des Flächennutzungsplanes und vergleichbaren Satzungen zu treffen. Es dient dazu, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit unter Berücksichtigung der personellen Kapazitäten im Fachbereich Stadtplanung (FB 61) festzulegen und auch den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Investoren gegenüber eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen und Priorisierungen der Bebauungsplanverfahren treffen zu können. Die Aufnahme in das Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens, sondern ein informelles Instrument.

Die anhaltende Hochkonjunkturphase im Bausektor führt allerdings weiterhin zu einer verstärkten Bautätigkeit. Verbunden mit den aktuellen wohnungspolitischen Zielen, den Ansiedlungswünschen Gewerbetreibender sowie der notwendigen Erstellung sozialer Infrastruktureinrichtungen haben sowohl die Anzahl an Bauleitplanverfahren und auch deren Komplexität deutlich zugenommen.

Innerhalb der drei Stadtbezirke gibt es in den Stadt- und Ortsteilen von Leverkusen einen hohen Bedarf an planungsrechtlichen Regelungen. Im bisherigen Arbeitsprogramm 2019/2020 umfassen die Prioritätenlisten 1 und 2 insgesamt 98 Bauleitplanverfahren; mit dem vorliegenden Arbeitsprogramm 2021/2022 erhöht sich die Anzahl der Verfahren auf 109 verbindliche Bauleitplanverfahren und mindestens 15 Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Arbeitsprogramm 2019/2020 wurde ein nun fortzusetzendes neues Verfahren zur Priorisierung der Bebauungsplanverfahren eingeführt (siehe Vorlage Nr. 2019/2714). Grund war die angespannte Personalsituation, der ein großes Aufkommen an abzuarbeitenden Bebauungsplanverfahren gegenüberstand. Demnach werden alle Bauleitplanverfahren in die Prioritätsstufen I und II eingeteilt, wobei die Stufe I zusätzlich in A, B und C eingeteilt wird, um insbesondere die Neuaufnahme von Projekten gezielter zu steuern und dabei bei bestehenden Projekten handlungsfähig zu bleiben.

### Planerische Schwerpunkte im Arbeitsprogramm

Im Stadtbezirk I liegt wie in den letzten Jahren ein Fokus auf dem Stadtteil Wiesdorf. Die Bebauungsplanverfahren in Wiesdorf für Großprojekte von stadtweiter Bedeutung zeichnen sich in der Regel durch einen besonders hohen Schwierigkeitsgrad aus, weil hier eine Vielzahl von Stadtentwicklungsthemen zu betrachten ist: Die Mehrfachbeauftragung zum Postgelände und zwei Bebauungsplanverfahren mit den parallel laufenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan gestalten sich sehr komplex und haben beträchtliche personelle Ressourcen auf der Ebene der Projektbearbeiter und der Führungsebene beansprucht, was sich bis zum Abschluss dieser Verfahren so fortsetzen wird. Mit dem MontanusQuartier kommt noch ein zweites Großprojekt hinzu, bei dem ein ähnlicher Aufwand zu erwarten ist. Weitere Bauleitplanverfahren resultieren aus der Umsetzung von Projekten des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Wiesdorf. Die Seveso II–Thematik führt für die o. g. Vorhaben dazu, dass gesetzlich vorgesehene Verfahrenserleichterungen, wie die Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch, hier nicht angewendet werden dürfen und jeweils ein umfängliches Regelverfahren erfordern.

Im Stadtbezirk II liegt weiterhin der Fokus auf den Maßnahmen der neuen bahnstadt opladen (nbso) sowie der Zentrumsentwicklung. Im Stadtteil Opladen werden für die Zentrumsbereiche mehrere neue Bebauungspläne aufgestellt, da das bestehende Planungsrecht nicht mehr die Entwicklungsziele des Stadtentwicklungskonzeptes in Opladen absichert. Zudem sollen die Vergnügungsstätten und der Einzelhandel gesteuert werden, mit dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Die Bauleitplanverfahren im Stadtbezirk III stellen den Querschnitt der planerischen und baulichen Aufgaben in der Gesamtstadt dar. Neben Maßnahmen des Wohnungsbaus sind dies vor allem die Sicherung und Steuerung für die bestehenden Gewerbegebiete, des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben der beschlossenen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepte.

Einen neu hinzugekommenen Schwerpunkt der Bauleitplanung im gesamten Stadtgebiet stellen Bebauungspläne für Kindertagesstätten und andere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen etc. dar. Dazu kommen noch Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und der Umsetzung des Altlastenerlasses.

#### Erläuterung der Stufenmethodik

Faktisch stehen der Abteilung 613 derzeit zur Bearbeitung der Bebauungspläne sechs Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte zur Verfügung; die Bearbeitung der Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Abteilung 612 durch einen Mitarbeiter.

Im Verlauf eines Verfahrens können eine Vielzahl von Faktoren dazu führen, dass sich ein Verfahren kurz- oder langfristig verzögert oder gar völlig aufgegeben wird. Daher soll künftig folgende Abstufung vorgenommen werden:

Priorität 1 A/Grün: Bauleitplanverfahren der höchsten Priorität, die aktiv bearbeitet werden. Die Vorhaben sind hinsichtlich der wesentlichen Ziele bereits mit dem Fachbereich Stadtplanung erörtert worden. Infolge der nachfolgenden Beschlüsse werden die Ziele konkretisiert, Voraussetzungen geklärt, Stellungnahmen eingeholt bzw. in Gutachten und Detailplanungen investiert. Ein neues Bebauungsplanverfahren kann nur in die Stufe A aufgenommen werden, wenn ein laufendes Verfahren der Stufe A mittels Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde. Erst dann kann ein Verfahren aus der Stufe 1 B oder 1 C aufrücken. Zeichnet sich ab, dass drei Projekte in der Stufe 1 A bearbeitet werden, und ein Projekt aus der Stufe 1 B oder 1 C Rot wieder in die Stufe 1 A aufrücken soll, muss entschieden werden, ob dies möglich ist, indem ein anderes Verfahren zurückgesetzt wird. Findet über die Dauer eines Turnus hinaus kein Fortschritt in einem Verfahren der Stufe 1 A statt, wird es zurückgestuft. Im Gegenzug kann dann ein Verfahren aus den unteren beiden Stufen aufrücken.

Einzigste Ausnahme: Bei Verfahren mit hoher Dringlichkeit kann maximal ein weiterer Bebauungsplan pro Mitarbeiterin/Mitarbeiter zusätzlich aufgenommen und das Verfahren somit zunächst einmal „angeschoben“ werden. Das betrifft vor allem Verfahren, bei denen der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich ist oder den Kriterien der Priorität 1 entsprechend eine hohe Dringlichkeit begründet werden kann. Im Gegenzug muss nach dem „Anschub“ entschieden werden, ob dieses Verfahren in der Stufe A verbleiben soll. Wenn ja, muss ein anderes Verfahren in die Stufe B zurückgesetzt werden.

Priorität 1 B/Gelb: Bebauungspläne der Priorität I, die derzeit nicht aktiv bearbeitet werden, bei denen aber von einer kurzfristigen Wiederaufnahme der Bearbeitung ausgegangen wird. Gründe sind z. B. nicht rechtzeitig eingegangene oder unvollständige Unterlagen, die für die weitere Bearbeitung erforderlich sind, oder das Zurücksetzen aufgrund der hohen Dringlichkeit wie für Stufe A beschrieben.

Priorität 1 C/Rot: Bebauungspläne der Priorität I, die derzeit in Wartestellung sind. Hier ist die Priorität zwar nach wie vor gegeben, aber die Projekte sind aus den verschiedensten Gründen nicht vorangetrieben worden. Gründe sind z. B. Eigentümerwechsel, Rückzug von Investoren, neue Planungsziele, geänderte Beschlusslagen etc. Findet in einem Verfahren über die Dauer von zwei Turnussen kein Fortschritt statt, wird es in die Stufe C zurückgesetzt.

Diese Vorgehensweise hat sich bewährt und muss aufgrund der bestehenden Personalsituation im Fachbereich Stadtplanung beibehalten werden. Es bedarf aber aufgrund der Erfahrungen der vergangenen zwei Jahren einiger Modifikationen:

#### Freiplätze in jeder Prioritätsstufe:

Die Aufnahme neuer Projekte, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Arbeitsprogramms noch nicht bekannt waren, wurde bisher jedes Mal abschließend durch den Rat beschlossen. Damit dauerte dieser Vorgang fast vier Wochen, bevor die Verwaltung mit der Arbeit am Projekt wirklich beginnen konnte. Um diesen Vorgang zu beschleunigen, sind in jeder Prioritätsstufe nun sogenannte Freiplätze vorgesehen, die den Themen Wohnungsbau, gewerbliche Entwicklung und Gemeinbedarfsflächen zugeordnet sind. Die neuen Projekte sollen direkt mit einem Aufstellungs-, Änderungs- oder Einleitungsbeschluss auf die Freiplätze verteilt werden, ohne dass der Rat hierüber gesondert abstimmen muss. Erst wenn alle Freiplätze belegt sind, wäre eine Erweiterung des Arbeitsprogramms unter Einbindung des Rates erforderlich.

Der Beschleunigungseffekt für die Projekte könnte je nach Zeitraum zwischen dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen und der Bezirksvertretungen für die Stadtbezirke bis zu zwei Wochen betragen, den Verwaltungsaufwand reduzieren und damit bei den Beteiligten für mehr Planungssicherheit sorgen.

#### Verfahrensbeschleunigende Maßnahmen:

Um die Verfahren zu beschleunigen, wird künftig im Einzelfall geprüft, ob die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit auf zwei Wochen reduziert werden kann. Das Baugesetzbuch sieht für diesen Verfahrensschritt keine Zeitvorgaben vor. Zusammen mit der Freiplatzregelung könnten die Verfahren so um bis zu sechs Wochen beschleunigt werden.

#### Aufnahme von Planungen für Gemeinbedarfsflächen in den Kriterienkatalog für die Prioritätsstufe 1 A:

In den kommenden Jahren ist mit baulichen Änderungen an städtischen Einrichtungen, insbesondere Schulen und Kindergärten, zu rechnen. Dazu zählen Neubauten oder Erweiterungen. Für einige Projekte ist es absehbar, dass die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wird. Entsprechend der hohen Bedeutung dieser Einrichtungen sollen Projekte dieser Art künftig als Kriterium für eine direkte Aufnahme in die Priorität 1 A dienen.

In Priorität 1 finden sich nun künftig Bebauungsplanverfahren, die nach folgenden Kriterien in diese eingestuft werden:

- Projekte des Gemeinbedarfs (Schulen, Kitas, Feuerwache) und der Verkehrsinfrastruktur;
- große Projekte für den Wohnungsbau;
- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung der Stadt insgesamt;
- Entwicklung städtischer Flächen, insbesondere die „neue bahnstadt opladen (nbso)“ (Ost- und Westseite);
- Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung sowie Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche;
- Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen und Zielen der Stadterneuerung oder Stadtentwicklung mit Fördermittelhintergrund (InHK Wiesdorf, STEK Opladen);
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und der Umsetzung des Altlastenerlasses.

Projekte, die nicht unter diese Kategorien fallen, werden in Priorität II geführt bzw. neu aufgenommen. Dies sind „Projekte mit Potential“, d. h. Vorhaben, die sich noch weiter qualifizieren können bzw. in ihrer städtebaulichen Bedeutung als geringer einzustufen sind, als Projekte der Priorität I. Die gelisteten Verfahren der Prioritätsstufen I und II werden in einem Übersichtsplan dargestellt (Anlage 3 der Vorlage). Das vorgelegte Arbeitsprogramm mit Prioritätenbildung ist für ein transparentes Arbeiten im Bereich der Bauleitplanung dringend erforderlich und soll alle Entscheidungsträger in die Lage versetzen, Anfragen und Rückmeldungen aus der Bürgerschaft oder von Investorensseite besser einschätzen zu können.

Aufgrund der Vielzahl der Verfahren und der immer weiter steigenden Anforderungen und Komplexität an die Erstellung rechtsicherer Bauleitpläne, kann die Bearbeitung im Fachbereich Stadtplanung zukünftig nur durch die Einrichtung und Besetzung neuer Planstellen in den Bereichen städtebauliche Planung, generelle Planung sowie im Verwaltungsbereich gewährleistet werden.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die untenstehenden Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung einzusehen.)

**Anlage/n:**

Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_1\_  
Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_2\_  
Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_3\_