



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0975/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-164/III-Mü/Ext  
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.06.11  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	22.06.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	27.06.2011	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	07.07.2011	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.07.2011	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 164/III "Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel"  
(beschleunigtes Verfahren)

- Beschluss über die eingegangenen Anregungen
- Änderung nach der Auslegung
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen (Abwägung)** der

A 1 Rechtsanwaltskanzlei Hecker, Werner, Himmelreich in Vertretung der Interessen  
Fam. Stefan, Thomas, Irmgard und Jürgen Pohl – Sachsenring 60, 50677 Köln

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

2. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“ wird gemäß **Anlage 2** dieser Vorlage in seinen textlichen Bestandteilen redaktionell ergänzt.

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsergebnisse zu Eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb der Vorlage 0699/2010 wird verwiesen.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164/III „Bergische Landstraße – ehem. Martin + Merkel“ mit geänderten textlichen Festsetzungen (**Anlage 4 der Vorlage**) wird gemäß

- § 10 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619),

in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und

- § 86 Landesbauordnung – BauONRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW.S. 863,975)

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – GO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2009 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.10.2010 (GV. NRW. S. 688)

als Satzung beschlossen.

5. Die als **Anlage 6** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Buchhorn

Adomat

(i. V. von Herrn Beig. Mues)

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0975/2011  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Herr Müller / FB 61 / Tel. -6133

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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da dadurch Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können.

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) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren verursacht voraussichtlich keine investiven Kosten im städtischen Haushalt, da Planung einschließlich Gutachten und Umsetzung vom Investor finanziert werden.

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Erschließungsstraße, erfolgt im Auftrag und auf Kosten des privaten Flächeneigentümers, in dessen Hand die zu entwickelnden Flächen liegen.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer, der zugleich Erschließungsträger wird, zur Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgesichert.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

**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:**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164/III „Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel“ wurde am 08.11.2010 in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.01.2011 bis einschließlich 07.02.2011. In dieser Zeit ist eine Stellungnahme eines Nachbarn eingegangen (Anlage 1).

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches und architektonisches Konzept zu Grunde, welches durch den Investor entwickelt und mit dem FB Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt abgestimmt worden ist. Es soll durch den Bebauungsplan Planungsrecht für eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der Bergischen Landstraße geschaffen werden und für eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (ein- bis zweigeschossig) im von der Straße aus gesehen rückwärtigen Bereich. Weiterhin ist die Errichtung einer Erschließungsstraße als Stichstraße vorgesehen. Der Investor ist zugleich Erschließungsträger, die Realisierung wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert. Dieses Konzept entspricht den öff. Interessen zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes, zur Revitalisierung von Brachflächen und zur Bereitstellung von Wohnbauland. Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

In den Bebauungsplanentwurf sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach dem ersten Aufstellungsbeschluss eingegangen sind, berücksichtigt worden, ebenso die Anregungen aus der Offenlage, die zu Änderungen in den textlichen Festsetzungen nach der Offenlage geführt haben (vgl. Anlage 2), wodurch die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt werden. Diese umfassen im Wesentlichen die Aufnahme von einer redaktionellen Klarstellung der Festsetzung zum vorbeugenden Geräusch-Immissionsschutz, eine Klarstellung der Versickerungspflicht in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 und die Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Kampfmittel.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslage der Planunterlagen eingegangene Stellungnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die Einbeziehung von benachbarten Grundstücken in den Bebauungsplan. Diese sollen jedoch in einem zukünftigen Planungsverfahren städtebaulich geordnet werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist in dem Arbeitsprogramm 2010/2011 unter der Prio I aufgeführt.

### **Anlage/n:**

- Anl1\_164\_III\_Auswertung der Stellungnahmen
- Anl2\_164\_III\_Erläuterung der Änderungen
- Anl3\_164\_III\_Gestaltungsplan
- Anl4\_164\_III\_Bebauungsplanentwurf
- Anl5\_164\_III\_TextlFestsetzung
- Anl6\_164\_III\_Satzungsbegründung