



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1418/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-26-613-203/III-Fri/Un
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.01.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	19.01.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	23.01.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2012	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 203/III "Fester Weg" in Leverkusen-Steinbüchel
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für das Gebiet „Fester Weg“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB aufzustellen.

Der Planbereich ist im Norden durch die Autobahn A1 bzw. den Kamptalweg, westlich durch die Bruchhauser Straße, südlich durch die Wohnbebauung Steinbüchel und östlich durch die Straße Am Steinberg erfasst. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 zu entnehmen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
Mues

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1418/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Unbehaun / FB 61 / -6130

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 die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Vorlage zur planungsrechtliche Verfestigung der Position der Stadt Leverkusen erforderlich. Das Planverfahren ist nicht Bestandteil des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010). Aufgrund der erforderlichen Vorklärungen ist eine konkrete Zeitplanung noch nicht möglich.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung (ggf. Bebauungsstudien, Grundlagenermittlung).

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:

- Ziele der Planung

Das Plangebiet „Fester Weg“ ist mit ca. 75 ha eine der größten Potentialflächen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet. Zielsetzung einer aus dem Flächennutzungsplan (13.03.2006) entwickelten Planung ist es, hier attraktiven Wohnraum in Form von Einfamilien- und auch Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Durch das Gebiet können voraussichtlich bis zu 100 WE entstehen. Das Baugebiet ist in den nächsten Jahren mittelfristig zu entwickeln und für das Ziel, die Bevölkerung in Leverkusen konstant zu halten, bedeutsam. Zusätzlich ist es ein Gebiet, in dem eine Mischung unterschiedlicher Segmente des Wohnungsbaus abgedeckt werden könnten.

Wichtiger Bestandteil einer erfolgreichen Wohnungsbauentwicklung und der Qualität des Quartiers ist die Bereitstellung von Grünflächen innerhalb des Baugebietes wie auch im Umfeld. Daher sind die nördlich der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden.

Die nördlich des Fester Wegs vorgesehenen Grünflächen sollen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB, als öffentliche Grünflächen (u. a. Spielplatz) sowie z.B. als Kleingarten/Grabeland entwickelt werden. Durch die Planungen ist auch eine Aufwertung des Umfeldes des „Wohnparks Steinbüchel“ (Albert-Schweitzer-Straße) vorgesehen. Zur Autobahn soll eine wirksame Eingrünung erfolgen. Erforderlich für eine Wohnbauentwicklung ist auch eine Lösung der Immissionsschutzproblematik. Das Plangebiet ist – wie der Gebäudebestand – z. T. stark verlärmert.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist ein reguläres Planverfahren mit Umweltbericht erforderlich (§ 2 BauGB).

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet bestätigt und planungsrechtlich verfestigt werden.

- Weiteres Verfahren

Die Grünflächen zwischen Fester Weg und Autobahn A1 sind Teil des Suchraums des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Straßen.NRW) für eine neue Tank- und Rastanlage an der A1 zwischen den Kreuzen Leverkusen und Wuppertal-Nord. In dem Spannungsfeld zwischen privilegierter Fachplanung, hier: Planfeststellungsverfahren gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG), einerseits und kommunaler Planung andererseits sind die komplexen Regelungen der §§ 7 und 38 Baugesetzbuch zu beachten (Anpassung an den Flächennutzungsplan, bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren). Die Stadt Leverkusen beabsichtigt, die Ziele des Flächennutzungsplanes umzusetzen und spricht sich gegen eine Tank- und Rastanlage im Bereich Steinbüchel aus (zu beiden Seiten der A1). Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht eingeleitet, es sind noch umfangreiche Untersuchungen sowie weitere Gespräche der Beteiligten erforderlich. Auf den Ratsbeschluss vom 12.12.2011 sowie das TOP-Verteiler-Schreiben zum Behördengespräch vom 14.12.2011 wird verwiesen.

Die Grundstücke für die Wohnbaulandentwicklung sind nur zu einem geringen Teil in städtischem Besitz. Der FB Stadtplanung und Bauaufsicht hat bereits in der Vergangenheit erste Schritte zur Baulandaktivierung unternommen (Anschreiben an die Eigentümer zur Mitwirkungsbereitschaft an der Planung). Diese Aktivitäten sollen fortgesetzt werden.

Das Planverfahren ist nicht Bestandteil des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010). Das Projekt ist für das kommende Arbeitsprogramm 2012/2013 vorgesehen.

Begründung der einfachen/besonderen Dringlichkeit

Anlage/n:

Anlage 1 Geltungsbereich BPlan 203_III_Fester Weg

Anlage 2 Auszug FNP