



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0245/2009

Der Oberbürgermeister

V/61-613.185/I-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

11.02.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	18.01.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.01.2010	Nachberatung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 185/I "An der Lehmkuhle"
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)

Beschlussentwurf:

1. Für das grob umschriebene Gebiet im Bereich der Straße „An der Lehmkuhle“ und den hinteren Grundstücksbereichen der Stephan-Lochner-Straße ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 586 (teilw.), 588, 590, 591, 592, 593, 606, 607, 608 und 609 der Gemarkung Hitdorf, Flur 15. Die genaue Abgrenzung ist im Plan gemäß **Anlage 2** dargestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
3. Der Bebauungsplanentwurf für die Offenlage soll auf Grundlage der **Anlagen 3** und **5** (Vorentwurf, Begründung) entwickelt werden.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB

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

gezeichnet:
Mues

Bestandteile dieser Vorlage sind folgende Anlagen:

- Anlage 1** Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 184/I
- Anlage 2** Lageplan
- Anlage 3** Städtebaulicher Vorentwurf
- Anlage 4** Bebauungsplanentwurf als Gegenüberstellung Alt - Neu
- Anlage 5** Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Erläuterung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“, der hier Wohnungsbau in verdichteter Bauweise festsetzt.

Für den städtischen Grundstücksteil und für die privaten Grundstücksflächen erfolgte bisher keine vollständige Umsetzung der Planung des seit dem 02.09.1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 109/I. Als Gründe hierfür können zum einen die hohe Dichte der geplanten Bebauung sowie die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise angenommen werden. Die Umsetzung von Planungen in geschlossener Bauweise gestaltet sich bei unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen als schwierig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitdorf-Nord“ zur Entwicklung von Bauflächen in verdichteter Bauweise wurden aufgrund der Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre vorhandenen Wohnungsnot getroffen. Das städtebauliche Konzept sah für den Bereich an der Straße „An der Lehmkuhle“ einen Quartiersplatz vor, der von Gebäuden für den Geschosswohnungsbau eingefasst wurde (s. Anlage 4). Tatsächlich kam es nicht zu dieser Entwicklung, da auf den ausgewiesenen Baufeldern Einfamilienreihenhäuser errichtet wurden. Diese Einfamilienhausbebauung prägt heute das Umfeld des Plangebiets, so dass es heute städtebaulich nicht sinnvoll erscheint, die noch nicht bebauten Flächen weiterhin für den Geschosswohnungsbau zu reservieren.

Nun ist geplant, für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen. Entsprechend der vorhandenen Nachfrage für diesen Standort bietet sich hier eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an. Insgesamt erfolgt auf Grundlage der vorgeschlagenen Planung eine weniger starke Bebauung mit 8 – 12 Wohneinheiten als der ursprünglich geplanten 12 - 16 Wohneinheiten.

Das Verfahren erfolgt als Maßnahme des städtischen Bodenmanagements zur Vermarktung städtischer Flächen. Aus diesem Grunde ist das Projekt vorzuziehen.

Anlage/n:

0245 - Vorblatt

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Lageplan

Anlage 3 Bebauungskonzept

Anlage 4 Gegenüberstellung_Alt-Neu

Anlage 5 Begründung_Nr_185 I