

Bebauungsplan Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ in Leverkusen-Rheindorf

Begründung gem. § 2 a BauGB

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf-Nord und wird gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2010 (Vorlage 0282/2010) verkleinert.

Er umfasst nun grob umschrieben das Gebiet

- nördlich der Elbestraße
- östlich der Unstrutstraße
- südlich der Zschopaustraße bzw. der Saalestraße
- westlich der Masurenstraße bis Höhe Saalestraße sowie westlich des Flurstücks 1594.

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.
Das Plangebiet ist ca. 3,3 ha groß.

2. Anlass und Verfahren

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ sollen Wohnnutzungen und eine neue achtgruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert werden, da aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen die Standorte Bode- und Wechselstraße aufgegeben werden müssen.

Die Schulstandorte Masuren- und Netzestraße werden wegen sinkender Schülerzahlen und weiteren Synergieeffekten zusammengelegt. Deshalb muss die 2-gruppige Kita an der Netzestraße auch an einen neuen Standort ausgelagert werden. (Dieser Sachverhalt ist in der Vorlage 1796/2012 ausführlich beschrieben.)

Der Bebauungsplan 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ sowie als Wohnbauflächen dargestellt wird und bereits teilweise durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ zu.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2010 gefasst.

Da zwischenzeitlich große Teile des bestehenden Geschosswohnungsbaues im Umfeld renoviert und gestalterisch aufgewertet wurden, besteht kein Planungsbedarf mehr im angrenzenden Siedlungsbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/I im Sinne des § 13 a BauGB zu fassen. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss im Bereich der Schule mit einer Wohnbauflächen-Darstellung anzupassen.

3. Ausgangslage

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Wohnbaulandbedarfprognose

Leverkusen verbuchte in den 90er Jahren einen leichten, wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs und hält seine Einwohnerzahl bei rund 161.000 nahezu konstant. Im Handlungsprogramm Wohnen wird das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung 2011 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf dann 163.100 Einwohner prognostiziert.

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geburten – Sterbefälle) fiel im gleichen Zeitraum deutlich negativ aus. Dieser Trend wird sich bis 2020 fortsetzen. Demzufolge ist Leverkusen auf eine positive Wanderungsbilanz angewiesen, um eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu gewährleisten.

Regional gesehen verzeichnete Leverkusen Wanderungsgewinne aus den Städten Köln und Monheim. An die bergischen Nachbarn hingegen verlor Leverkusen Einwohner, auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren abgeschwächt hat. Hintergrund der Kern-Umland-Wanderung ist oftmals der Wunsch nach Wohneigentum. Maßgeblichen Einfluss hat die in den unmittelbaren Nachbargemeinden weit größere Verfügbarkeit an Grundstücken, insbesondere für den Eigenheimbau.

Der Trend der Haushaltsverkleinerung - immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – ist in Leverkusen ungebrochen. Ursachen sind demografisch (Remanenz Effekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte). Diese Entwicklung führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnfläche und damit zu einem zusätzlichen Baulandbedarf. In der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen ist deshalb bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 5. Auflage, 2008). Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotenzialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotenziale der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147

Hektar Wohnbauflächenpotenziale verfügt. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen können z. B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus entwickelt werden. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden, um das städtische Ziel einer stabilen Wohnbevölkerung zu erreichen.

3.1.1 Demografischer Wandel

Die Bevölkerung Leverkusens wird seit Jahren durchschnittlich älter. Dieser Prozess wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Der angenommene jährliche Pro-Kopf-Wohnflächenzuwachs könnte aufgrund einer immer stärker wirksam werdenden demografischen Entwicklung mit einer erheblichen Zunahme von Singlehaushalten aufgrund der Alterung noch höher ausfallen und damit den Bedarf an Wohnflächen noch steigern. Um den demografischen Wandel in seiner Geschwindigkeit zu bremsen, sollen mit Baulandangeboten Entwicklungsspielräume geschaffen werden, damit „junge Haushalte“ Immobilien erwerben können und in der Stadt bleiben bzw. aufgrund des Angebotes nach Leverkusen ziehen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. "Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwandrungstrend insbesondere junger Familien soll entgegengewirkt werden" (vgl. Handlungsprogramm Wohnen sowie Erläuterungsbericht FNP). Durch ein entsprechendes Angebot versucht Leverkusen, Haushalte mit Eigentumswünschen in der Stadt zu halten. Bis 2020 sollen deshalb Eigenheime und Wohnungen im Geschoss im Verhältnis 60:40 entstehen, also dem Eigenheimbau eine leichte Dominanz eingeräumt werden. Ab 2020 wird wegen der dann unterstellten steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen ein Mischungsverhältnis von 50:50 bis 2030 vorgeschlagen.

Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig für Erschließungsträger ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

4. Planungsziele

Der Teil Rheindorf-Nords zwischen Elbestraße, Masurenstraße, Saalestraße, Müritzstraße und Okerstraße wird im Wesentlichen geprägt durch Wohnbestandsgebäude in viergeschossiger Bauweise. Weitere Nutzungen im Planbereich sind die Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße, ein Discounter (Lidl) sowie Einfamilienkettenhäuser am Siedlungsrand.

Die Stadt ist bestrebt, eine städtebaulich verträgliche Wohnentwicklung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeiten von Bauvorhaben werden derzeit über den § 34 Baugesetzbuch („Einfügen in den Bestand“) beurteilt. Auf dieser Grundlage ist es allerdings nur sehr begrenzt möglich, die Qualität von Neubauvorhaben bzw. die Frage von Geschoss-

wohnungsbau oder Ein- und Zweifamilienhäusern zu steuern. Daher hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 14.12.2009 den Anträgen Nr. 0219/2009 und Nr. 0228/2009 (17.TA) entsprochen und die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vorzubereiten. Ziel der Anträge und somit des Aufstellungsbeschlusses ist die Vermeidung einer weiteren (unangemessenen) baulichen Verdichtung durch Geschosswohnungsbau sowie eine Verbesserung der Qualität der Bebauung (frei finanziert Wohnungsbau, Ein- bis Zweifamilienhäuser).

Folgende Ziele werden nun vorrangig durch die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Steuerung der Wohnbauentwicklung im Bereich Rheindorf-Nord
- Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen in Rheindorf-Nord
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen
- Flächenbereitstellung für eine achtgruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes in Rheindorf-Nord.

5. Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

5.2 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule).

5.4 Sanierungssatzung

Die Fläche ist Bestandteil der Sanierungssatzung „Rheindorf-Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009). Diese gilt 15 Jahre.

6. Bestand

Die Umgebung des Plangebietes ist im Wesentlichen geprägt durch Wohnnutzung, sowohl als Einfamilienhäuser als auch als Geschosswohnungsbau in viergeschossiger Bauweise. Im südöstlichen Bereich sind Nahversorgungseinrichtungen sowie verschiedene Gemeinbedarfsnutzungen (Gesamtschule, Volkshochschule, Kindergarten) vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße mit ihrer Sportanlage sowie ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt größtenteils über die bestehenden Straßen.

7. Planung

Es ist entsprechend des Grundsatzbeschlusses zur zukunftsorientierten Umstrukturierung des Grundschul- und Kindertagesstättenbereiches im Stadtteil Rheindorf (Vorlage 1796/2012) des Fachbereichs Gebäudewirtschaft vorgesehen, dass der Bereich der heutigen Grundschule nach deren Aufgabe neu genutzt wird.

Geplant ist, die Sportanlage zu erhalten und nördlich davon die neugeplante achtgruppige Kita zu positionieren. Für die restlichen Bereiche des Plangebietes ist Wohnnutzung hauptsächlich in Form von (Reihen-) Einfamilienhäusern vorgesehen (s. Anlage 2).

8. Planvollzug

Ob zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen notwendig werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Die Grundstücke im Plangebiet stehen größtenteils in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte.

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen für den Bereich des heutigen Schulgrundstückes durch die Stadt Leverkusen oder einen Erschließungsträger erforderlich.

Die notwendigen Erschließungskosten werden zum Verfahrensschritt der Auslegung vorausgeschätzt.

Demgegenüber ist durch die geplante Veräußerung der städtischen Grundstücke mit Einnahmen für die Stadt zu rechnen.

Leverkusen, den 24.07.2013

Gez.
Petra Nordhorn