

# Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung

## Fortschreibung 2013 - 2014

### Grundsätze

Die für das Arbeitsprogramm 2010/2011 formulierten und beschlossenen Grundsätze sind in weiten Teilen auch für das aktuelle Arbeitsprogramm gültig.

Das Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung 2013/2014 bewegt sich im Rahmen des seit 2006 gültigen Flächennutzungsplanes (FNP). Die „Verbindliche Bauleitplanung“ dient in erster Linie der Umsetzung und Konkretisierung der mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen definierten Ziele der Stadtentwicklung. Hierbei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung einerseits und das Erfordernis der Inanspruchnahme des Freiraums andererseits sachgerecht ermittelt und abgewogen worden. Neue Baugebiete entstehen nicht solitär „auf der grünen Wiese“, sondern sind an die bestehende Infrastruktur und den Siedlungskörper angeschlossen. Sie stärken bestehende Stadtteile und Quartiere. Erst durch Bebauungspläne und Satzungen wird neues, für jedermann verbindliches Baurecht für den Wohnungsbau, Gewerbe sowie soziale und öffentliche Infrastruktur geschaffen oder bestehendes Baurecht den geänderten städtebaulichen Zielen angepasst (z. B. bei der Revitalisierung von industriellen Brachflächen, Stadterneuerung und Stadtumbau). Zusätzlich sind neue Entwicklungen für die soziale und technische Infrastruktur der Stadt zu berücksichtigen (z. B. Kindertagesstätten, Straßenbauprojekte).

Grundsätzlich werden Planungsaktivitäten für im FNP ausgewiesene Wohnbauflächen bevorzugt, bei deren Entwicklung anschließende Infrastrukturprobleme, z. B. mit dem Abfluss des zusätzlichen Verkehrs, vermieden werden können. In neu zu entwickelnden Baugebieten orientiert sich der Zuschnitt der Grundstücke flexibel an der Nachfrage, schafft und fördert aber auch Möglichkeiten für individuelles Bauen. Als weiterer Aspekt ist kostengünstiger Wohnraum zu erhalten und zu fördern.

Vor dem Hintergrund des Zieles der Haushaltskonsolidierung und dem Ansatz einer umsetzungsorientierten und effizienten Arbeit erfolgt im Wesentlichen eine Konzentration der Planungstätigkeit auf:

- Vorhaben des **Wohnungsbaus** und der **Gewerbeflächenentwicklung auf weitgehend städtischen Flächen**
- Vorhaben des Wohnungsbaus und der Gewerbeflächenentwicklung, bei denen sich die Grundstückseigentümer zur Grundstücksentwicklung bereit erklären, ein mit der Verwaltung abgestimmtes Konzept bzw. gemeinsame Zielvorstellungen bestehen, das Projekt **von erheblicher Bedeutung** für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung des Bezirks ist (in der Regel Vorhaben mit mehr als 15 Wohneinheiten sowie mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Fläche) und es aus dem FNP entwickelt werden kann

- Planvorhaben zur **Sicherung der gewerblichen Nutzung und Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche**
- Vorhaben zur Sicherung und Weiterentwicklung der **öffentlichen und sozialen Infrastruktur**
- Planvorhaben zur **Rechtsbereinigung**, insbesondere zur Umsetzung des Altlastenerlasses und zur Umsetzung der Ergebnisse des gesamtstädtischen Störfallkonzeptes

Projekte können erst in die **prioritären Projekte („Prio I“)** mit aufgenommen werden, wenn sie einen Konkretisierungsgrad erreicht haben, der sowohl dem **§ 1 Baugesetzbuch „Planung sobald und soweit als erforderlich“** entspricht, als auch eine inhaltliche und organisatorische **Umsetzungsfähigkeit** erwarten lässt. Insbesondere bei Projekten, die durch Investoren initiiert werden, müssen sich vorher die Grundstückseigentümer zur Grundstücksentwicklung bereit erklären und ein mit der Verwaltung abgestimmtes Konzept bzw. eine Zielkonzeption entwickelt haben. Auch grundsätzliche Fragen der Kostenübernahme sind vorab zu klären. Es liegt im Wesen des Planungsrechtes, dass im Verfahren und unter Beteiligung der Betroffenen auch Varianten entwickelt und erörtert werden. Daher können zur Aufstellung des Arbeitsprogrammes die Pläne nicht immer detailliert und konkret sein. Auch beinhaltet die Aufnahme in die Priorität I keine positive Vorwegbindung für ein Planverfahren.

**Projekte mit Potenzial („Prio II“)** sind Planverfahren, die entweder die o. g. Voraussetzungen nicht erfüllen und sich etwas mehr konkretisieren müssen oder Projekte für die keine Kapazitäten bestehen bzw. erst andere Planverfahren in dem Bezirk abgeschlossen sein müssen. Diese Projekte können voraussichtlich erst nach 2014 entwickelt werden. Die Zeit kann aber genutzt werden, um weitere Schritte vorzubereiten. Auch dies ist mit konzeptioneller Arbeit des Fachbereichs und erheblichem Betreuungs- und Beratungsaufwand verbunden und auch hier ist die Anzahl der Projekte beschränkt. Sofern prioritäre Planverfahren nicht weiter verfolgt werden können, besteht die Möglichkeit, dass Projekte mit Potenzial nachrücken. Hierzu erfolgen dann entsprechende Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses.

Neben den o. g. Plänen, mit denen eine konkrete Entwicklung verbunden ist, sind auch Bebauungspläne zur Rechtsbereinigung und Vermeidung von Klageverfahren z.T. unvermeidbar bzw. rechtlich zwingend erforderlich. Die Bebauungspläne der Stadt Leverkusen sind z.T. bis zu 40 Jahre alt. Die Pläne sind geltendes Recht, entsprechen aber nicht immer dem heutigen Stand des Städtebaus sowie der aktuellen Rechtsprechung. Bei der Bearbeitung dieser Pläne liegt die Priorität derzeit auf dem Thema „Bodenbelastungen“, d.h. Bebauungsplänen, die nicht den erforderlichen Kennzeichnungen und Festsetzungen im Sinne des Altlastenerlasses aufweisen. Ziel der Stadtplanung ist es hierbei, die Gelegenheit zur generellen Überarbeitung des Bebauungsplanes zu nutzen und Baumöglichkeiten zu schaffen bzw. die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Diese Bebauungspläne und die damit verbundenen Kosten sind von der Stadt zu tragen. Durch frühzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich 32 ist es häufig möglich, für die Bodengutachten Fördermittel zu akquirieren. Zukünftig wird der Überarbeitungsbedarf älterer Bebauungspläne voraussichtlich weiter steigen. Dies liegt an der Umsetzung der EU-Richtlinie zum vorbeugenden Immissionsschutz bei Störfallbetrieben (sog. „Seveso-II“ Richtlinie“); siehe hierzu später auch die Ausführungen unter Priorität II.

Eine Besonderheit sind noch kleinräumige Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen, die durch Stadtplaner erstellt werden, die im Rahmen des städtebaulichen Referendariats bei der Stadt Leverkusen ihren Ausbildungsabschnitt wahrnehmen. Hier können immer nur einzelne Planungsphasen abgearbeitet werden. Daher sind diese Pläne außerhalb der Prioritätenliste.

Das Arbeitsprogramm verbindliche Bauleitplanung enthält in der ersten Priorität 25 Verfahren in unterschiedlichen Verfahrensständen. Dies entspricht durchschnittlich ca. 6 Verfahren je Mitarbeiter (MA) in Vollzeit die parallel bzw. hintereinander im Laufe der Jahre 2013/2014 betreut werden. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Abteilung nicht allein die o.g. „Bebauungspläne mit Priorität“ bearbeitet werden. Auch die Qualifizierung der Bebauungspläne mit Priorität II, die Konzeption und Entwicklung von neuen Projekten macht einen nennenswerten Teil der Arbeit aus. Daher ist auch die Zahl der Projekte in Prio II begrenzt (28 Verfahren, dabei zwei „Merkposten“ mehrere B-Pläne betreffend). Bei der Konzeption des Arbeitsprogrammes ist aus Erfahrung bereits berücksichtigt worden, dass es auch immer wieder Projekte gibt, die aus unterschiedlichen Gründen stocken oder überarbeitet werden müssen und daher nicht in den nächsten Jahren abgeschlossen werden können. Das Arbeitsprogramm wurde in der Vergangenheit immer auch flexibel eingesetzt, wenn Projekte aus dringenden Gründen aufgenommen werden müssen. So sind in den letzten Jahren allein **vier zusätzliche öffentliche Auslegungen** für die Bebauungspläne der neuen Bahnstadt durchgeführt worden und weitere **neun neue Planverfahren** im Bereich **Gewerbe/Infrastruktur** aufgenommen worden und dafür andere Projekte jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt worden (Schwerpunkt Wohnungsbau, Rechtsbereinigung, Bodenbelastung). Das Arbeitsprogramm hat mit den nachfolgend aufgelisteten 25 Verfahren bzw. Projekten in der Priorität I die Grenze des Machbaren erreicht bis überschritten. Die Arbeitsprogramme in 2004 bzw. 2006 wiesen mit 20 bzw. 13 Projekten jeweils in Prio I und II deutlich weniger auf.

Die Arbeit im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ist durch die Unternehmensberatung PWC in 2012 untersucht worden. Insbesondere die Erstellung der Bebauungspläne ist anhand von Abgleichungen mit der HOAI untersucht worden. Die Wirtschaftlichkeit der Arbeit in der Abteilung ist nachhaltig bestätigt worden. Die Aufgabenabgrenzung und die Prozesse seien effizient gestaltet. Auch die Relation von Planverfahren, die durch die MA selbst in allen Bearbeitungsstufen (Entwurf, Rechtsplan, Begründung) durchgeführt werden, zu denen, die durch externe Büros im Auftrag der Stadt erstellt wurden, wurde hierbei intensiv untersucht. Es ist nicht möglich, durch weitere Vergaben an private Büros, Arbeit in nennenswertem Umfang zu substituieren. Ein großer Teil der Arbeit (Festlegung von Zielsetzungen, Koordination mit städtischen Stellen, Kontrolle und Überarbeitung der Entwürfe) verbleibt bei der Stadt. Gerade bei den kleinteiligen Verfahren für städtische Projekte ist dies in der Vergangenheit hinreichend festgestellt worden. Die Anteile von 25 - 50% konnten auch von PWC im Vergleich mit den Erfahrungen anderer Kommunen bestätigt werden. Für große städtische Planvorhaben ist die Einschaltung eines externen Planungsbüros sinnvoll, insbesondere dann, wenn Teile der Arbeit refinanziert werden. Bei privaten Projekten ist grundsätzlich ein externes Stadtplanungsbüro, das vom Grundstücksentwickler finanziert wird, eingebunden. Die Stadt hat hier die Erfahrung gemacht, dass die Qualitäten externer Büros oftmals verbesserungswürdig sind. Um im Sinne der Wirtschaftsförderung die Termine für die nächste Vorlage auch einhalten zu können, erfolgt regelmäßig eine umfassende Überarbeitung durch die Verwaltung.

Nicht zuletzt aufgrund der kontinuierlichen Arbeit des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht ist es gelungen – z.T. auch entgegen der Prognosen des Landesamtes für Statistik – die Einwohnerzahl Leverkusens zu stabilisieren (siehe hierzu auch die Zahlen und Trends aus der Publikation „Stadtentwicklung im Dialog“ – Informationen zur Stadtentwicklung 2012 ([www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de))). Dies ist nur möglich über große Anstrengungen im Wohnungsbau, sei es in der Umnutzung bestehender Standorte oder der Entwicklung neuer Bauflächen.

Bei der Analyse der Projekte des Arbeitsprogramms fällt auf, dass die Stadtplanung eine Vielzahl rechtlich erforderlicher Verfahren durchführen und in das Arbeitsprogramm aufnehmen muss, die nicht unmittelbar große Impulse für die Stadtentwicklung bieten (Rechtsbereinigung aufgrund aktueller Urteile, Vermeidung von Klageverfahren, Umsetzung Altlastenerlass, Umsetzung der Ergebnisse EU-Richtlinie „Seveso-II“). Gleichzeitig stellen die kleinen gewerblichen Projekte im Maßstab eines größeren Bauantrags, aber auch Anfragen aus dem Wohnungsbaubereich, Planverfahren dar, die in Relation zu der Grundstücksgröße viel Kapazität binden. Regelmäßig werden daher für diese privaten Projekte die städtischen Planverfahren - mit Ausnahme der Bahnstadt - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt. Um den Zielen der Innenentwicklung gerecht zu werden, wirtschaftsfreundlich kurzfristig reagieren zu können und auch größere Planungen im Bestand angehen zu können, ist auch in Zukunft eine umfassende Personalausstattung erforderlich. Ein weiterer Aspekt ist die Verfügbarkeit von Grundstücken für die Stadtentwicklung. Das Beispiel Bahnstadt zeigt, dass es richtig und wichtig ist, dass die Stadt gemeinsam mit privaten Investoren als Akteur auf dem Grundstücksmarkt tätig ist. Nur so ist die großflächige Entwicklung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten möglich.

## Prioritäre Projekte der Verbindlichen Bauleitplanung („Prio I“):

Übersicht Prioritäre Projekte der Verbindlichen Bauleitplanung („Prio I“):		Wohnungsbau	Gewerbe / Einzelhandel	Öffentliche/ Soziale Infrastruktur	Bodenbelastung / Rechtsbereinigung	Bereits in Bearbei- tung	Neustart	Bereits Prio I / II im Beschluss 2010
<b>Bezirk I</b>								
189/I	Elbestraße / Masurenstraße, Rheindorf	x		x		x		
206/I	Kurtekotten / Fontanestraße, Wiesdorf			x		x		
207/I	Nahversorgungszentrum Königsberger Platz, Rheindorf		x				x	
211/I	Gewerbegebiet „Edith-Weyde-Straße West“, Wiesdorf		x	x			x	
212/I	Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße, Hitdorf	x			x	x		
V 21/I	Smidt-Wohncenter, Wiesdorf		x			x		
o.N.	Hotel am Busbahnhof, Leverkusen-Mitte		x				x	
<b>Bezirk II</b>								
138/II	Gewerbegebiet Fixheide-Süd, Fixheide		x		x	x		x
172/II	TOP-Projekt nbso Ostseite, Opladen B-C (zurzeit 2 Planverfahren)	x	x			x		x
195/II	Waldstraße, Küppersteg				x	x		
208/II	s. TOP-Projekt nbso Westseite, Opladen A-C (geplant: (mind.) 3 Planverfahren))	x	x	x			x	x
V 19/II	Supermarkt Bergisch-Neukirchen	x	x			x		x
V 25/II	Werksbrücke Borsigstraße		x			x		
<b>Bezirk III</b>								
157/III	Jakob-Eulenberg-Weg, Lützenkirchen	x					x	x
174/III	Lützenkirchen im Dorf, Lützenkirchen	x		x			x	x
183/III	Lichtenburg-Nord, Steinbüchel	x				x		x
187/III	ehem. Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße, Steinbüchel	x		x		x		x
193/III	Gesundheitspark Leverkusen, Schlebusch		x	x		x		x
204/III	Merziger Straße, Schlebusch	x				x		x
205/III	Südl. Bergische Landstraße / Erweiterung Am Heckenberg, Schlebusch				x		x	
210/III	Tempelhofer Straße, Schlebusch			x		x		
GS	Gestaltungssatzung Waldsiedlung, Schlebusch				x		x	x

Die Projektschwerpunkte, unter denen die weiteren Erläuterungen nachfolgend zu finden sind, sind grau hinterlegt. Die Projekte sind nach Plannummern und Bezirken sortiert – die Auflistung stellt keine Reihenfolge dar. Die letzte Spalte bezieht sich auf den Stand des 2010 be-  
schlossenen Arbeitsprogramms.

## Das Top-Projekt: Neue Bahnstadt Opladen (Ost und West)

Die neue Bahnstadt Opladen ist ein zentrales Projekt der Stadtentwicklung. Der Ostteil dient der Ansiedlung der Fachhochschule „Campus Leverkusen“, der Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohngebieten, Grünflächen, Freizeit und Kulturnutzungen und Gewerbeflächen. Der Westteil ergibt sich aus der Verlegung der Gütergleisstrasse und bietet neuen Raum für Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen sowie mit der neuen Bahnallee eine neue zentrale Verkehrsachse für Opladen und den Durchgangsverkehr. Verknüpft werden die Entwicklungsflächen durch neue Brücken über die Bahnlinie.

In der Bahnstadt fokussiert sich ein Großteil der Städtebauförderungsmittel, die die Stadt Leverkusen erhält. Das Projekt genießt hinsichtlich der personellen Unterstützung des FB 61 die höchste Priorität. Der Arbeitsaufwand ist beträchtlich und bindet derzeit ca. 1 1/2 Vollzeitstellen innerhalb der Abteilung „Städtebauliche Planung“. Aber nur so ist es möglich, z.B. das Planverfahren für das Baugebiet Nord-West innerhalb kürzester Zeit zum Satzungsbeschluss zu bringen bzw. gleichzeitig die Planverfahren für die Westseite vorzubereiten und kurzfristige Änderungen im Ostbereich und damit erhebliche Vermarktungserfolge zu ermöglichen.

Beide Plangebiete werden in mehrere Teil-Bebauungspläne aufgeteilt, die inhaltlich miteinander eng verzahnt sind, aber es ermöglichen, flexibel auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

### B-Plan 172/II „nbs:o – Ostseite“

Die Bebauungspläne für die Ostseite basieren auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs von 2007. Diese Pläne werden kontinuierlich durch die neue Bahnstadt Opladen GmbH und Investoren in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht weiterentwickelt. Die Erkenntnis der vergangenen Jahre ist es, dass die städtebaulichen Pläne der neuen Bahnstadt GmbH aufgrund der sich wandelnden Ziele, planungsrechtlichen Erfordernissen oder den Vermarktungsnotwendigkeiten angepasst werden müssen. Um einzelne Projekte zu ermöglichen, die ursprünglich so nicht vorgesehen waren, wurden die Bebauungspläne mit Änderungen erneut öffentlich ausgelegt. Die Bebauungspläne werden durch externe Planungsbüros vorbereitet. Sie erfordern aufgrund der hohen Komplexität eine umfassende Betreuung sowie rechtliche Prüfung und Abstimmung innerhalb der Verwaltung durch den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht.

Aufgrund des Beginns der Bebauungsplanverfahren in 2008 ist es aus rechtlichen Gründen **zwingend geboten**, die Bebauungspläne zeitnah abzuschließen, da es aufgrund der jeweiligen Teilplanreife seit Ende 2011 bzw. seit 2012 möglich war, bereits umfangreich Baugenehmigungen zu erteilen. Es ist angestrebt, den letzten Bebauungsplan auf der Ostseite (B-Plan Nr. 172/III B Campus und Gewerbe) Anfang 2014 zum Satzungsbeschluss zu bringen.

### **B-Plan 172A/II „nbs:o – Grüne Mitte“**

- Stand: 2. Auslegung mit Neuordnung des Zuschnitts der öffentlichen und privaten Flächen sowie Vergrößerung der Baumöglichkeiten der Gebäude „Magazin“ und „Wasserturm“ zur Ermöglichung der Vermarktung erfolgt – 3. Auslegung u.a. für die Realisierung Studentenwohnheim erfolgt – Satzungsbeschluss in 2013 erfolgt

### **B-Plan 172B/II „nbs:o – Campus und Gewerbe“**

- Stand: Prüfung und Erstellung der Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Auslegung und 2. Auslegung insbesondere zur Anpassung im Bereich Torstraße, Umfeld Fachhochschule und Thema Artenschutz erfolgt - Satzungsbeschluss Anfang 2014 angestrebt

### **B-Plan 172C/II „nbs:o – Quartier am Campus“**

- Stand: 2. Auslegung zur Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und Höhe der Gebäude erfolgt – Genehmigungen für einen Großteil der Wohnbebauung erteilt (Teilplanreife) – Satzungsbeschluss Ende 2013 angestrebt

### **B-Plan 172D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“**

- Stand: Satzungsbeschluss erfolgt – Abbruch des Bestandes ist weitgehend vollzogen

### **Mögliche weitere Planerfordernisse:**

Gleichwohl sind aufgrund der sich wandelnden Zielvorstellungen der nbso in Folge der Vermarktung der Flächen weitere Planungsanlässe möglich und absehbar. Es sind hierfür im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ entsprechende Kapazitäten vorzuhalten. Sofern erforderlich werden dazu bei Bedarf auch Projekte mit Priorität jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt, die Entscheidung hierüber ist im konkreten Einzelfall zu treffen. Für die neuen Planungsanlässe sind dann eigenständige Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen bzw. Vorhabenbezogene Bebauungspläne zu erstellen. Die Kosten der Planverfahren sind von den Grundstückseigentümern (Stadt als Vermarkter der Flächen oder private Investoren) zu tragen.

Bedingung aller möglichen Planänderungen ist es, die hohe städtebauliche und gestalterische Qualität wie auch die generellen Ziele des Wettbewerbsentwurfes zu bewahren und das rechtlich außerordentlich komplexe Nebeneinander von Wohnnutzung, Bildung, Gewerbe, Verkehr sowie Landschaft/Grünraum/Artenschutz zu achten. Die Bebauungspläne repräsentieren als Ortsrecht die **verbindliche** Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch. Solange Stadt und Deutsche Bahn AG (DB) die einzigen Eigentümer im Gebiet waren, stellten sich Planänderungen in Form einer erneuten Offenlage relativ unproblematisch dar. Diese Situation ist jetzt nicht mehr gegeben. Die bereits getätigten privaten Investitionen erfolgten im Vertrauen auf eine Entwicklung im Sinne der Bebauungsplanung. Daher sind weitergehende Änderungen des Plankonzeptes deutlich schwieriger und komplexer, da die Interessen der neuen Anwohner ein sehr starkes Gewicht im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen darstellen.

## Anstehende Änderungen Ostseite

### **Änderung der Nutzung/Bebauung Kesselhaus (172A/II „nbs:o – Grüne Mitte“)**

- Die von der nbso geplante Verlagerung des bestehenden Kletterhallenbetriebs in das denkmalgeschützte Kesselhaus und der explizit darauf abgestimmte Bebauungsplan werden so nicht realisiert. Im Rahmen eines Vermarktungsverfahrens werden nunmehr neue Nutzungen und bauliche Konzepte geprüft. Aus dem favorisierten Entwurf wird eine Änderung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes erforderlich werden.

### **Gewerbefabrik/Sondergebiet nördlich des Campus Leverkusen (172B/II „nbs:o – Campus und Gewerbe“)**

- In diesem Bereich gibt es Überlegungen eines Projektentwicklers zu einer teilweisen Reaktivierung der bestehenden Halle sowie Neubau. Um in diesem für die Entwicklung des Quartiers sehr wichtigen Bereich städtebauliche und gestalterische Qualitäten nachhaltig zu sichern, sind Projekte, die von der jetzigen Struktur erheblich abweichen, z. B. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder eine Änderung des Bebauungsplans mit unterstützenden vertraglichen Regelungen, erforderlich (Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Leverkusen).

### **Wohnbaugrundstücke an der Adam-Riese-Straße/„Baugruppen“ (172 C/II „nbs:o – Quartier am Campus)**

- Der Wettbewerbsentwurf (Reihen- bzw. Doppelhäuser) und das im Rahmen der Vermarktung hier geplante Konzept „Baugruppen“ haben sich als nicht kompatibel erwiesen. Eine Änderung des Entwurfs und der darauf basierenden planungsrechtlichen Vorgaben wird gegenwärtig umgesetzt (z. B. Baugrenzen, Wohneinheiten, Mindestgrundstücksgrößen). Allerdings sollen hierbei die fundamentalen städtebaulichen Vorgaben beibehalten werden (max. zwei Geschosse plus zurückgesetztes drittes Geschoss, GRZ 0,4, GFZ 1,2/öffentliche Grünfläche).

### **Wohn- und Mischgebiet ehemalige „Halle Nord“ (172D/II „nbs:o – Wohnen Nord-West“)**

- Vor dem Hintergrund der umfassenden Anpassungen im Wohngebiet „Quartier am Campus“ ist für die Zukunft nicht auszuschließen, dass sich auch im Wohngebiet Nord-West des privaten Investors bzw. des Alt-Eigentümers im Detail aus der Vermarktung heraus Änderungsbedarf des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergibt. Aufgrund der Abrissarbeiten ist hier ein Verfahren nicht vor 2014 vorstellbar.

## **B-Plan 208/II „nbs:o - Westseite“**

Grundlage der Planverfahren für die Westseite ist derzeit noch das im Rahmen der „Kosten-Nutzen-Analyse“ überarbeitete Strukturkonzept. Generelle Rahmenbedingungen für die Bebauungspläne werden durch das Stadtentwicklungskonzept Opladen vorgegeben.

Ein Planungsbüro bzw. eine Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern, Architekten, Verkehrsplanern und Landschaftsarchitekten wird für den Westteil städtebauliche Entwürfe und Varianten für das Bebauungsplanverfahren erarbeiten. Das Verfahren wird eine umfassende Bürgerbeteiligung vorsehen. Das Planungsbüro wird frühzeitig, noch während das Stadtentwicklungskonzept (STEK Opladen) läuft, mit der Arbeit beginnen, um eine intensive Verzahnung zu gewährleisten. Dies wird durch die nbso GmbH und den Fachbereich 61 unterstützt.

Analog zum Verfahren auf der Ostseite wird auch der Bebauungsplan Nr. 208/II aus mehreren Teilen bestehen. Die Teilung eines großen Bebauungsplanes hat sich bewährt. In diesem Fall ist es zusätzlich zur Sicherung von Fördermitteln erforderlich, bereits frühzeitig mit dem Bebauungsplan für die neue Bahnallee zu beginnen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für den Abschluss der Bebauungsplanverfahren ist das Planfeststellungsverfahren nach Allgemeinem Eisenbahngesetz für die Verlegung der Gütergleisstrasse (Federführung Bezirksregierung Köln mit nbso GmbH und DB).

Die Teilbereiche im Einzelnen sind:

### **B-Plan 208A/II „nbs:o – neue Bahnallee“ (Arbeitstitel)**

- Linienführung und Anknüpfung an die Fixheider Straße, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Schallschutz für die neue Bahnallee, in enger Verknüpfung mit dem parallel laufenden Planfeststellungsverfahren für die Gütergleisverlegung

### **B-Plan 208B/II „nbs:o – Quartier an der neuen Bahnallee“ (Arbeitstitel)**

- Städtebaulicher Entwurf und planungsrechtliche Festsetzung der Flächen für Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe und Grünflächen in enger Verknüpfung mit dem parallel laufenden Stadtentwicklungskonzept Opladen

### **B-Plan 208C/II „nbso: - Gewerbe neue Bahnallee Süd“ (Arbeitstitel)**

- Planungsrechtliche Steuerung der Gewerbeflächenentwicklung östlich der neuen Gleisstrasse zur Sicherung des Wohnungsbaus im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 208B/II

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne ist für Ende 2013/Anfang 2014 vorgesehen, der Plan 208A/II soll vorgezogen zum Satzungsbeschluss geführt werden. Der Plan 208B/II soll parallel zur Inbetriebnahme der neuen Gütergleisstrasse, und der sog. „Entwidmung“ der bestehenden Gütergleisstrasse Baurecht schaffen (Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt ab 2017/2018).

## Die weiteren prioritären Projekte im Einzelnen

### • Wohnungsbau

<b>Bezirk I</b>	
B-Plan 189/I Elbestraße / Masurenstraße in Rheindorf	Überplanung des bebauten Bereichs zur Qualitätssicherung der Innenverdichtung an der Elbestraße sowie Entwicklung von Wohnbauflächen aufgrund der Umgestaltung Schul- und Kindertagesstättenversorgung Rheindorf-Nord (ca. 20 – 30 WE); Stadt / Privat – Aufgabe Stadt Bereits Prio I in 2010; Projekt des Bodenmanagements (BoMa) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2010, öffentliche Auslegung in Vorbereitung</i>
<b>Bezirk II</b>	
s. TOP-Projekt Bahnstadt Opladen	
<b>Bezirk III</b>	
B-Plan 157/III Jakob-Eulenberg-Weg (Arbeitstitel) in Lützenkirchen	Neu: Entwicklung eines Wohngebiets für freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser (ca. 30 - 50 WE) privat (ext. Büro) (Bereits Prio I in 2010) <i>Verfahrensstand: In Vorbereitung</i>
B-Plan 174/III Lützenkirchen im Dorf	Neuplanung für die bestehenden Tennis- und Squashhallen auf Basis des Ratsbeschlusses (Wohngebiet, Mischgebiet, max. kleinteilige Verkaufsfläche, Erhaltung Marktplatz in Größe und Funktion als öffentlicher Platz) - derzeit Gespräche mit Interessenten - Erörterungen und ggf. Ausweitung des Plangebietes im Kontext der u3-Versorgung private Eigentümer/z. T. Stadt (Marktplatz) (Prio I aus 2010 - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2008, Beschluss Bürgerbeteiligung vom 02.06.2008, durchgeführt am 15.09.2008, Abwägungsbeschluss Rat am 04.02.2009 Erneuter Aufstellungsbeschluss und Beschluss Öffentlichkeitsbeteiligung in 2014 vorgesehen</i>
B-Plan 183/III Lichtenburg-Nord in Steinbüchel	Einfamilienhausgebiet mit vorrangig Reihen- und Doppelhäusern (ca. 30 bis 40 WE) sowie Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten /Rettungswache) – derzeit weiterführende Gutachten zu den Umweltbelangen und Prüfung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung - Vorbereitung für die öffentliche Auslegung des Planentwurfes. Überwiegend städtisches Eigentum/z. T. private Grundstückseigentümer – Aufgabe Stadt - bereits Prio I in 2010; Projekt des Bodenmanagements (BoMa) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010, erneuter Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Geltungsbereich vom 27.06.2011, Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 23.04.2012, Bürgerversammlung am 13.06.2012 Öffentliche Auslegung: Anfang 2014 angestrebt</i>

B-Plan 187/III ehem. Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße in Schlebusch	Entwicklung der Brachfläche als Kita-Standort sowie als Wohngebiet (Generationenwohnen/Einfamilienhäuser) – derzeit Prüfung von Alternativen und Varianten als Folge der Bürgerbeteiligung städtisches Eigentum – Aufgabe Stadt, bereits Prio I in 2010; Projekt des BoMa <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2009, Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 05.03.2012, Bürgerversammlung am 06.06.2012</i>
B-Plan 204/III Merziger Straße in Schlebusch-Waldsiedlung	Entwicklung eines Wohngebiets für freistehende Einfamilienhäuser ggf. Doppelhäuser (ca. 10 - 14 WE) Städtisches Eigentum – Aufgabe Stadt Bereits Prio I in 2010 (ehem. Freiplatz Bodenmanagement); Projekt des Bodenmanagements (BoMa) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2012</i>

- Prioritäre Projekte der Gewerbeflächenentwicklung und –sicherung sowie des Einzelhandels:**

<b>Bezirk I</b>	
B-Plan 207/I Nahversorgungszentrum Königsberger Platz (Arbeitstitel) in Rheindorf	Neu: Erweiterung und Umbau des Nahversorgungszentrums – Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes 36/66 Privat (WGL)/Stadt (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: In Vorbereitung</i>
B-Plan 211/I Gewerbegebiet Edith-Weyde-Straße West in Wiesdorf	Neu: Ansiedlung einer Feuerwache und Erweiterung des Standortes des bestehenden Audi-Zentrums Leverkusen - Entwicklung erfolgt auf Basis des bestehenden FNP – Bebauungsplan (mit Umweltbericht) Stadt/privat – Aufgabe Stadt (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: in Vorbereitung</i>
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 21/I Smidt Wohncenter - Möbelhaus II und Lagergebäude in Wiesdorf	Umbau und Erweiterung des Hauses II an der Carl-Duisberg-Straße von ca. 10.000 auf ca. 15.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche - Vorbereitung für Satzungsbeschluss erfolgt – Klärung erforderlich aufgrund der Störfallthematik privat (ext. Büro). Beschluss BP vom 21.03.2011 (außerhalb des Arbeitsprogramms) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 21.03.2011 erfolgt, öffentliche Auslegung beschlossen am 27.06.2011, durchgeführt vom 29.08. bis 30.09.2011</i>
o.N. Hotel am Busbahnhof, Leverkusen-Mitte	Ansiedlung eines Hotelgebäudes am westlichen Rand des Busbahnhofes als Maßnahme der Attraktivierung des „Stadteingangs“ am Bahnhof Leverkusen-Mitte Privat (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: Einleitungsbeschluss für vorhabenbezogenen Bebauungsplan für 2014 vorgesehen</i>
<b>Bezirk II</b>	
Vorhabenbezogener B-Plan V 19/II Supermarkt Bergisch Neukirchen	Entwicklung eines Vollsortimenters mit ergänzender Wohnbebauung zur Stärkung des Nahversorgungszentrums - öffentliche Auslegung erfolgt Privat (ext. Büro) Prio II in 2010 - vorgezogen durch Beschluss BP vom

	21.03.2011 (außerhalb des Arbeitsprogramms) <i>Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung am 22.11.2010; Aufstellungsbeschluss am 21.03.2011 erfolgt, öffentliche Auslegung: 02.05.-06.06.2013 (Hinweis: Parallel 2. Änderung FNP)</i>
Vorhabenbezogener B-Plan V 25/II Werksbrücke Borsigstr. in Fixheide	Sicherung eines Gewerbestandortes durch eine Fußgänger- und Produktenbrücke über die Borsigstraße <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2013</i>
<b>Bezirk III</b>	
-	

**• Sicherung und Entwicklung der öffentlichen / sozialen Infrastruktur:**

<b>Bezirk I</b>	
B-Plan 206/I Kurtkottenweg/ Fontane- straße in Wiesdorf	Baurecht zur planungsrechtlichen Umsetzung einer Kindertagesstätte sowie zur planungsrechtlichen Bestätigung der bestehenden Schule und Kindertagesstätten Stadt/private Eigentümer (ext. Büro) Beschluss BP vom 09.05.2011 bzw. 03.09.2012 (außerhalb des Arbeitsprogramms) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 03.09.2012 erfolgt; öffentliche Auslegung: 20.03. – 22.04.2013, Abwägungsbeschluss 15.07.2013 erfolgt (Hinweis: Änderung FNP über Berichtigung)</i>
<b>Bezirk II</b>	
-	
<b>Bezirk III</b>	
B-Plan Nr. 193/III Gesundheitspark Leverkus in Schlebusch	Der Gesundheitspark Leverkusen mit dem Krankenhaus als zentrale öffentliche Infrastruktureinrichtung hat eine hohe Bedeutung für die Daseinsfürsorge und als Arbeitsplatzstandort. Durch das Planverfahren soll dem Gesundheitspark Planungssicherheit gegeben und u.a. das Thema Verkehr/Parken gelöst werden. Die Vorplanungen auf Seite der Krankenhausplanung laufen, Vernetzung mit dem Projekt Aermühle erforderlich. Die erneute Vorlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in Vorbereitung. Städt. Gesellschaft/Stadt/private Eigentümer (ext. Büro) Bereits Prio I in 2010 <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 21.06.2010 erfolgt</i>
B-Plan 210/III Tempelhofer Straße in Schlebusch	Neu: Ergänzung der Pflegeeinrichtung und des Seniorenwohncentrums der AWO durch betreutes Wohnen, planungsrechtliche Sicherung der Kindertagesstätte Das Planverfahren für die Wohnbebauung ist eine wichtige strategische Ergänzung und dient der Sicherung der Pflegeeinrichtung privat (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: öffentliche Auslegung vom 05.06. - 08.07.2013.</i>

• **Prioritäre Planverfahren zum Umgang mit dem Thema Bodenbelastungen sowie Planverfahren zur Rechtsbereinigung:**

<b>Bezirk I</b>	
B-Plan 212/I Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße in Hitdorf	Neu: Überarbeitung des B-Plans 80/I zur Vermeidung eines Rechtsstreites – Umwandlung Mischgebiet in Wohngebiet gem. Vorgaben FNP private Eigentümer (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung in Vorbereitung</i>
<b>Bezirk II</b>	
B-Plan 138/I Fixheide-Süd in Quettingen	Überplanung eines Teils des Gewerbegebietes Fixheide (ehem. B-Plan 26b/77/II) – Lösung zum planungsrechtlichen Umgang mit Bodenbelastungen und zusätzliche Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet private Eigentümer/ Stadt – Aufgabe der Stadt (Altlastenerlass / Einzelhandelssteuerung), bereits Prio I in 2010 <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 09.05.2011 erfolgt</i>
B-Plan 195/II Waldstraße in Küppersteg	Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Grünflächen gem. FNP im Randbereich des Friedhofs (Bauvorhaben auf dem Weierberg/Waldstraße) Stadt/private Eigentümer – Aufgabe der Stadt (u.a. auch Altlastenerlass) Beschluss BP vom 21.06.2010 <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2010, Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 19.09.2011 erfolgt, Bürgerinformation durch Aushang vom 14.10 bis 01.11.2011 durchgeführt, öffentliche Auslegung: 21.08. - 19.09.2013</i>
<b>Bezirk III</b>	
B-Plan 205/III Südlich Bergische Landstraße - Erweiterung Am Heckenberg (Arbeitstitel) in Schlebusch	Neu: städtebauliche Steuerung des unbepflanzten Innenbereichs – Zusage aufgrund des Satzungsbeschlusses zum B-Plan 164/III „Berg. Landstraße – ehem. Martin und Merkel“ (12.09.2011 - Vorlage Nr. 1188/2011), private Eigentümer (ext. Büro)
Gestaltungssatzung Waldsiedlung in Schlebusch	Es besteht ein Ratsbeschluss vom 18.06.2007, die Gestaltungssatzung Waldsiedlung moderat im Sinne einer Rechtsbereinigung zu überarbeiten (in Anlehnung an die Bürgerversammlung und im Sinne des Beschlusses des Rates zur Aufhebung des Verfahrens „Erhaltungssatzung Waldsiedlung“). Zielsetzung ist, den Charakter der Waldsiedlung zu bewahren und familiengerechte Erweiterungen zu ermöglichen. Die Neuaufstellung und Überarbeitung der Gestaltungssatzung erfordert eine umfassende Bestandsaufnahme und einen Abgleich mit der Genehmigungslage. Aufgabe Stadt (Prio II in 2010) <i>Verfahrensstand: Auftrag vom 18.06.2007, Bestandsaufnahme in Vorbereitung</i>

## Projekte mit Potenzial („Prio II“)

Nachfolgende Vorhaben können sich weiter qualifizieren und Priorität erlangen bzw. sind aufgrund rechtlicher Probleme, unklarem Investoreninteresse oder anderer prioritärer Projekte jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt worden. Ein Einstieg oder auch Wiedereinstieg in ein Bebauungsplanverfahren wird nicht vor 2015 in Aussicht gestellt (neues Arbeitsprogramm). Diese Projekte und Planverfahren können derzeit nur im Rahmen des zeitlich Machbaren betreut werden. Für diese Projekte werden die grundsätzlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen geklärt, damit sie in Zukunft mit Priorität behandelt werden können. In dem Maße wie Projekte mit Priorität abgearbeitet werden können, kann es in Ausnahmefällen auch möglich sein, die Planverfahren vorzuziehen oder ggf. Aufstellungsbeschlüsse zu fassen.

Eine Besonderheit für das aktuelle Arbeitsprogramm wie auch die zukünftigen Programme stellen derzeit insbesondere die Projekte in Wiesdorf aufgrund der Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs zum Thema Störfallverordnung (Seveso II - Richtlinie) dar. Erforderlich ist aufgrund der engen Gemengelage zwischen Stadt und Industrie eine differenzierte Ermittlung und Analyse der Ist-Situation. Da das Thema nicht allein den Stadtteil Wiesdorf und den CHEMPARK betrifft, wird durch die Verwaltung mit Hilfe externer Gutachter ein stadtweites Konzept erstellt (Mittelbereitstellung zur Beauftragung eines gesamtstädtischen Seveso-II-Gutachtens, Vorlage 1777/2012). Dazu sind umfassende Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern bzw. Interessenverbänden zu führen. Ziel ist es, für das Nebeneinander von Industrie und Wohnen bzw. Einzelhandel ein Konsens zu erreichen. Hier sind die vorhabenbezogenen Bebauungspläne V 21/I „Smidt Wohncenter – Möbelhaus II“ sowie V 20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“ derzeit gehemmt. Für das Möbelhaus Smidt ist ein Einzelgutachten kurz vor der Fertigstellung, daher verbleibt das Verfahren in Prio I. Das Projekt V 20/I Ganser-Gelände dagegen muss (zwischenzeitlich) in Prio II verlagert werden.

Als Ausblick der fachlichen Diskussion zur Zeit ist, dass möglicherweise für die überwiegende Mehrzahl aller Bebauungspläne, die im sog. „Achtungsabstand“ bzw. dem momentan gutachterlich ermittelten sog. „angemessenen“ Abstand empfindlichen Nutzungen im Sinne der Störfallverordnung bzw. EU-Richtlinie aufweisen, eine Abwägung über die unterschiedlichen Belange erforderlich sein könnte. Dies ist regelmäßig auch mit einer neuen Auslegung der Bebauungspläne verbunden. In der Konsequenz bedeutet dies, voraussichtlich auch jeweils eine Überprüfung und Überarbeitung der Festsetzungen im Angesicht der aktuellen Rechtsprechung und neuer städtebaulicher Anforderungen. Diese Planverfahren, davon allein 13 Stück rund um den CHEMPARK, sind nur als „Merkposten“ in der Priorität II aufgeführt – können aber aus rechtlichen Gründen **akut** zur Bearbeitung anstehen. Dies betrifft z.B. die Bebauungspläne 153/I und 154/I „Laga - Stadtkante“ und „Laga – Rheinpark“ und die Bebauungspläne Wiesdorf-Süd (67a/I und 67b/I, 122 a-c/I).

Übersicht Projekte mit Potenzial („Prio II“)		Wohnungsbau	Gewerbe / Einzelhandel	Öffentliche/ Soziale Infrastruktur	Bodenbelastung / Rechtsbereinigung	Vorrangige Bearbeitung, wenn Voraussetzungen erfüllt	Bereits Prio I / II im Beschluss 2010
<b>Bezirk I</b>							
113/I	Lohrstraße, Hitdorf 1. Änderung				x		x
115/I	Innovationspark Leverkusen 3. Änderung, Manfort		x			x	x
116/I	Gewerbegebiet Hitdorf Nord, 2. Änderung		x			x	x
142/I	Stixchesstraße, Manfort		x				x
163/I	Büro- und Dienstleistungszentrum City Leverkusen, Wiesdorf		x				x
169/I	Gewerbegebiet Eumuco / Syltstraße, Manfort		x				x
186/I	Marktplatz Wiesdorf		x	x		x	x
194/I	westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf - Steuerung von Vergnügungsstätten		x				
103/72	Aufhebung in Zusammenhang mit 194/I				x		
V 20/I	Wiesdorf-Süd, ehem. Ganser-Brauerei	x	x			x	
V 23/I	Entsorgungszentrum Bürrig		x			x	
o. N.	Planverfahren „rund um den ChemPark“ aufgrund Störfallverordnung	x	x		x	x	
o. N.	Planungsrechtliche Steuerung v. Spielhallen, Wettbüros, Bordellbetrieben (alle 3 Bezirke)		x				x
<b>Bezirk II</b>							
165/II	Alte Garten, Bürrig	x				x	
177/II	Bau- u. Gartencenter Olof-Palme-Str., Bürrig		x				x
201/II	Alte Landstr./Starenweg				x		
o.N.	Elisenstr./Heinrich-Claes-Str., Küppersteg	x	x				
o.N.	Wohngebiet Hüscheider Straße, Bergisch-Neukirchen	x				x	x
o.N.	Wohngebiet Diepentaler Straße / Engelbertstraße, Bergisch-Neukirchen	x					
o.N.	Einzelhandelsnutzung Mönchshof, Quettingen		x			x	
<b>Bezirk III</b>							
10/76/III	Bergische Landstraße 4. Änderung (Opladener Str./Tempelhofer Str.), Schlebusch	x			x		x
101/III	Theodor-Adorno-Straße, 2. Änderung, Steinbüchel		x				x
197/III	Dhünnberg/ehem. Freibad Auermühle	x				x	
200/III	Alkenrather Weiher/ Geschwister-Scholl-Str.	x				x	
o. N.	Fettehenne, Charlottenburger Straße		x			x	
BS 8	Kamp, Steinbüchel, 1. Änderung	x					x
o. N.	Freiplatz Projekte Bodenmanagements / kurzfristige Anlässe	x					
o. N.	Freiplatz Projekte WFL / kurzfristige Anlässe		x				

Die letzte Spalte bezieht sich auf den Stand des 2010 beschlossenen Arbeitsprogramms.

<b>Gesamtes Stadtgebiet</b>	
Planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen / Wettbüros / Bordellbetrieben	ggf. Aufstellungsbeschlüsse/ Veränderungssperren nach Bedarf – in diesem Kontext sind zusätzlich konzeptionelle Überlegungen erforderlich und die städtebaulichen Auswirkungen des neuen Glücksspielstaatsvertrages zu klären, Aufgabe Stadt zur städtebaulichen Steuerung (Prio II in 2010)
<b>Bezirk I</b>	
Änderung B-Plan 113/I Lohrstraße in Hitdorf	Der Ausbau der Lohrstraße ist – zulässigerweise – hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben (Reduzierung der Verkehrsflächen für günstigeren Straßenausbau). Zum Abschluss des Umlegungsverfahrens ist allerdings eine Rechtsbereinigung des B-Plans erforderlich. Stadt/private Eigentümer (Prio II in 2010)
3. Änderung B-Plan 115/I Innovationspark Leverkusen in Manfort	Erweiterung des Baufeldes Ecke Moosweg/ Gustav-Heinemann-Straße – Erleichterung weiterer Investitionsvorhaben – Fortführung in Abhängigkeit von Investitionsinteressen Stadt/Grundstücksfonds NRW – Aufgabe Stadt (Prio I in 2010 - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 02.06.2008</i>
2. Änderung B-Plan 116/I (Arbeitstitel) Gewerbegebiet Hitdorf-Nord in Hitdorf	Die Konzeption des Gewerbegebietes wird gemeinsam mit der WFL überprüft (derzeit vorgesehen ist die Erschließung und Entwicklung des Gebietes durch die privaten Eigentümer, weitgehend kleinteilige orientierte Struktur) – umfangreiche Abstimmungen mit den Eigentümern erforderlich - ggf. Weiterentwicklung bzw. Änderung des Bebauungsplanes – zusätzlich Änderungserfordernis aufgrund der Themen Bodenbelastung, Artenschutz. private Eigentümer/Interesse Stadt an Entwicklung, daher Prüfung der Übernahme von Planungskosten durch Stadt/WFL erforderlich. (Prio II in 2010)
B-Plan 142/I Stixchesstraße in Manfort	Bearbeitung B-Plan 142/I voraussichtlich als B-Plan gem. § 9 Abs. 2 a (Einschränkung der Einzelhandelsnutzung) In der Vergangenheit sind auf Basis der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses z. T. städtebauliche Verträge zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung bzw. zum Bau des Kreisverkehrsplatzes erfolgt. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf alle Flächen östlich und westlich der Stixchesstraße zwischen Bahnlinie und Autobahn (auch südlich des Willy-Brandt-Rings) für die städtebauliche Ordnung der vorhandenen Gemengelage sowie zur Entwicklung der untergenutzten Flächen erforderlich. Aufgrund der Komplexität der Bestandssituation und der noch ausstehenden Planungen für die A3 wird ein städtebaulich erforderliches Planverfahren jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt.

	<p>Interesse Stadt (Einzelhandelssteuerung/ städtebauliches Planerfordernis durch die Gemengelage) (Prio II in 2010) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 25.11.1996</i></p>
<p>B-Plan 163/I Büro- und Dienstleistungszentrum City-Leverkusen in Wiesdorf</p>	<p>Weiterentwicklung von Bauflächen östlich des Europarings – Überarbeitungsbedarf B-Plan 114/74/I Anpassung im Kontext „RRX“ erforderlich private Eigentümer/Stadt (Prio II in 2010) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 26.09.2005</i></p>
<p>B-Plan 169/I Gewerbegebiet Eumuco und Einzelhandelsgebiet Syltstraße in Manfort</p>	<p>Grundstück u.a. der ehemalige Fa. Eumuco und des Einzelhandelsgebietes Syltstraße als B-Plan gem. § 9 Abs. 2 a (Einschränkung der Einzelhandelsnutzung) – Stand: Aufstellungsbeschluss/städtebaulicher Vertrag für Verkaufsflächenbegrenzung Bauhaus ist erfolgt. Interesse Stadt (Einzelhandelssteuerung) (bereits enthalten (Prio II), in Bearbeitung) <i>Verfahrensstand: erneuter Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2011</i></p>
<p>B-Plan 186/I (Arbeitstitel) Marktplatz Wiesdorf / Fußgängerzone in Wiesdorf</p>	<p>Überarbeitung des B-Plans 112/I – Umbau des öffentlichen Raumes, Randnutzungen Marktplatz, Breidenbachstraße, Nobelstraße, weitere Abstimmungen erforderlich Stadt/private Eigentümer (Prio I in 2010 - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt)</p>
<p>B-Plan 194/I "Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf"</p>	<p>Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Sicherung einer qualitätvollen Entwicklung der City von Leverkusen; Aufgabe Stadt. Als Umsetzung der Prio II 2010 zur planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2010</i></p>
<p>B-Plan 103/72 - Aufhebung Montanusstraße in Wiesdorf</p>	<p>Aufhebung des Bebauungsplanes - Verbunden mit Aufstellung B-Plan 194/I; Aufgabe Stadt <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2010</i></p>
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 20/I Wiesdorf-Süd – ehem. Ganser-Brauerei in Wiesdorf</p>	<p>Umnutzung der Lehrlingswohnheime der Fa. Bayer sowie der Ganser-Brauerei als Einzelhandels- und Wohngebiet - Klärung erforderlich aufgrund der Störfallthematik privat (ext. Büro) Das Projekt wurde bislang in Prio I bearbeitet. Aufgrund des Themas „Achtungsabstand Störfallbetriebe“ kann es solange nicht weiter werden, bis die Ergebnisse des gesamtstädtischen Konzeptes / ggf. auch als Einzelgutachten vorliegen. Beschluss BP vom 24.01.2011 (außerhalb des Arbeitsprogramms) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 24.01.2011 erfolgt</i></p>
<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 23/I Entsorgungszentrum Bürrig - Rostaschenaufbereitungsanlage" in Wiesdorf/Bürrig (formal Bez. I)</p>	<p>temporäres Planungsrecht für eine Aufbereitungsanlage für Schlacken/Rostasche auf der Deponie Bürrig privat (ext. Büro) Beschluss BP vom 03.09.2012 (außerhalb des Arbeitsprogramms) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 03.09.2012; Bürgerversammlung durchgeführt am 04.10.2012, Investor lässt das Verfahren zur Zeit ruhen (Hinweis: parallel 5. Änderung FNP)</i></p>



<b>Bezirk II</b>	
B-Plan 165/II „Alte Garten“ in Bürrig  Wohnungsbau	Die mit dem Projekt verbundenen Probleme sind mittlerweile weitgehend gelöst (Erschließung, Grundstücksordnung) deshalb neu in Prio II Private Eigentümer (ext. Büro) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2006</i>
B-Plan 177/II Bau- und Gartencenter O- lof-Palme-Straße in Bürrig	Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Ermöglichung der Modernisierung des Bau- und Gartencenters mit neuer Stellplatzanlage (realisiert 2008/2009) - Klärung mit den Eigentümern über die weitere Zielsetzung nicht abgeschlossen – Klärung zum Thema Störfallbetrieb erforderlich. Private Eigentümer (Prio I aus 2010 - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 27.04.2008</i>
B-Plan 201/II Alte Landstraße / Staren- weg in Küppersteg	Überarbeitung B-Plan 42/67 und Entwicklung städtischer Wohnbauflächen Stadt/private Eigentümer – Aufgabe der Stadt (Altlastenerlass / städtische Grundstücke) - bereits Prio I in 2010; Projekt des Bodenmanagements (BoMa) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss am 25.02.2013 erfolgt</i>
Wohngebiet Hüscheider Straße in Bergisch Neukir- chen (ohne Nummer)	B-Plan für Einfamilienhausgebiet (Potentialfläche gem. FNP) – Konzeptabstimmung und Erschließung erforderlich. - private Eigentümer (Prio II in 2010)
Wohngebiet Diepentaler Straße / Engelbertstraße in Bergisch Neukirchen (oh- ne Nummer)	Neu: B-Plan für Einfamilienhausgebiet (Potentialfläche gem. FNP) – entspricht aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten (bis 10 WE) nicht den Kriterien des Arbeitsprogrammes für eine erste Priorität - differenzierte Konzeptabstimmung/Gutachten erforderlich. private Eigentümer
Einzelhandelsentwicklung Quettinger Straße / Mönchshof (ohne Nummer)	Neu: Bebauungsplan für die Errichtung eines Supermarkets nach Aufgabe der Tankstelle (Anpassung Nahversorgungskonzept sowie FNP erforderlich); private Eigentümer (ext. Büro)
<b>Bezirk III</b>	
4. Änderung B-Plan 10/76/III Bergische Landstraße zwi- schen Opladener Straße und Tempelhofer Straße in Schlebusch	Planverfahren zum Thema Bodenbelastung (Tankstellen- grundstücke) sowie Anpassung Baumöglichkeiten im Be- reich der städtischen Grundstücke Stadt/private Eigentümer – Aufgabe der Stadt (Altlastenerlass / städtische Wohnbaugrundstücke) bereits Prio I in 2010 (jedoch zwischenzeitlich zurückge- stellt); Projekt des Bodenmanagements (BoMa)
B-Plan 101/III „Theodor- Adorno-Straße“ 2. Änd. (Arbeitstitel) in Steinbüchel	Gewerbe- und Handwerkerzentrum Ernst-Bloch-Straße – Überarbeitung der Verkehrsflächenausweisung und Ände- rung der GRZ/ Anpflanzungsverpflichtungen Private Eigentümer/Stadt – Aufgabe Stadt als Entwick- lungsträger des Baugebietes (Prio I aus 2010 - jedoch zwischenzeitlich zurückgestellt)

B-Plan 200/III Alkenrather Wei- her/Geschwister-Scholl-Str. in Alkenrath	Neu: Entwicklung des bestehenden Gemeindezentrums als Wohnbaufläche – Öffnung des Uferbereichs für die Allgemeinheit; privat (ext. Büro)
o. N. Fettehenne/ Charlottenburger Straße, Teltower Str. in Steinbüchel (Nahversorgungszentrum)	Zur Stärkung des Nahversorgungszentrums Fettehenne ist eine Neuaufstellung eines (vorhabenbezogenen) Be- bauungsplanes sinnvoll. Erforderlich ist hier die Entwick- lung eines städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung der Belange des Einzelhandels und des Denkmalschut- zes. Hierzu sind noch weitere Vorabstimmungen zwischen Stadt und Eigentümern bzw. potentiellen Investoren erfor- derlich. aufgrund der städtebaul. Bedeutung neu in Prio II. privat (ext. Büro)
1. Änderung und Ergän- zung BS8 Kamp in Steinbüchel	Erweiterung der Satzung gem. § 34 BauGB – Verfahren wird derzeit gem. Aufstellungsbeschluss nicht weiterbe- trieben, da keine Regelung zur Kostenübernahme vorliegt. Stand: Aufstellungsbeschluss (parallel: 4. Änderung FNP erforderlich); private Eigentümer, (Prio I in 2010) <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 03.09.2012 Vorlage Nr. 1583/2012</i>

Freiplatz für Projekte des Bodenmanagements / kurzfristige Anlässe	
o.N.	

Freiplatz für Projekte der WFL / kurzfristige Anlässe	
o.N.	