Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung
Fortschreibung 2013 - 2014

Zurückgestellte Projekte/Planverfahren

Seit Verabschiedung des Arbeitsprogrammes sind verschiedene **Anfragen** für neue Projekte und damit verbundene Planverfahren gestellt oder im Rahmen der Baubera- tung formuliert worden, die derzeit oder grundsätzlich nicht weiter verfolgt werden sol- len. Zum Teil sind die Anfragen auch schon in früheren Arbeitsprogrammen gestellt worden (hierzu erfolgt dann ein entsprechender Hinweis). Zusätzlich werden hier die Planverfahren aufgelistet, die durch die Verwaltung selbst entwickelt oder betrieben werden sollten, aber unter Abwägung aller anderen Projekte **zurückgestellt** werden. Gleichzeitig wird durch Kontrolle der Bebauungspläne auf aktuelle rechtliche Vorschrif- ten Überarbeitungsbedarf festgestellt. Im Einzelfall können Projekte als Teil der Aus- bildung zum 2. Staatsexamen (städtebauliches Referendariat) vorgebracht werden. Eine kontinuierliche Bearbeitung ist aufgrund der Verfahrenszeiten und Verfahrens- schritte auch nicht möglich. Eine Einbeziehung dieser Arbeiten ins Arbeitsprogramm ist nicht möglich.

Zum Teil handelt es sich hierbei auch um bereits begonnene Planverfahren.

Einige wenige Verfahren sind begonnen worden und müssen noch über einen Aufstel- lungsbeschluss formell aufgehoben werden, da für die Weiterführung kein städtebauli- ches Erfordernis besteht.

Anfragen und Ideen für neue Plananlässe sowie Planverfahren, die formal in Bearbeitung sind, aber für das Arbeitsprogramm keine Priorität genießen. Die Verfahren ruhen derzeit aus inhaltlichen oder personellen Gründen. Eine Bearbeitung ist in 2013-2014 voraussichtlich nicht vorgesehen.	
Gesamtes Stadtgebiet	
Umstellung auf neue Baunutzungsverord- nung bis zu 60 Bebau- ungspläne	Die Bebauungspläne älteren Datums fußen auf der jeweili- gen damaligen Baunutzungsverordnung (1962, 1968, 1977). Eine automatische Anpassung der Baunutzungsverordnung auf den jeweils aktuellen Stand ist durch die Rechtspre- chung ausgeschlossen (Verbot der dynamischen Verwei- sung). Wenn die derzeit gültige Baunutzungsverordnung von 1990 in den nächsten Jahren geändert wird, ist eine Anpas- sung und Überprüfung der Bebauungspläne geboten. Die Änderung der Baunutzungsverordnung wäre auch jetzt be- reits sehr sinnvoll, da die Anwendung der alten Baunut- zungsverordnungen im Genehmigungsverfahren immer wie- der auf Probleme stößt (Beschränkung der Ausbaumöglic- keiten im Dachgeschoss durch Anrechnung auf die Ge- schossflächenzahl, unverhältnismäßige Versiegelung der

	Grundstücke rechtlich zulässig).
Umstellung auf neue Festsetzungen zum Schallschutz Bis zu 20 Bebauungspläne	Die aktuelle Rechtsprechung zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen steht im Widerspruch zu der von vielen Gemeinden geübten Praxis. Er handelt sich hier um Formalien, die in der praktischen Anwendung keine Probleme aufwerfen, aber im Falle von Rechtsstreitigkeiten relevant werden können (Verweisung auf die DIN, Kennzeichnung der Schallschutzklassen entlang von Baugrenzen). Bei Bedarf sind hier auch kurzfristig Aufstellungsbeschlüsse erforderlich.
Aktualisierung und Neuaufstellung von Gestaltungs- und Werbeanlagensatzungen bis zu 3 Satzungen nach Bauordnungsrecht	Die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für Wiesdorf ist analog zur Teilaufhebung für den Bereich der Rathausgalerie z.T. überarbeitungsbedürftig. Zur Harmonisierung der Stadtgestaltung ist eine Änderung auch durch das Gutachten „Prof. Ackers“ vorgeschlagen worden. Auch für die Zentren Opladen und Schlebusch ist ein Satzungserfordernis zu prüfen. Die Neuaufstellung einer Satzung erfordert eine umfassende Aufnahme aller bestehenden Werbeanlagen. Aufgrund der Komplexität sind die Vorhaben zurückgestellt. Vor Beginn eines solchen Verfahrens sollen auch erst Gespräche mit den Beteiligten aus dem Einzelhandel geführt werden. Die bestehenden Satzungen für Wiesdorf und Schlebusch sowie die generellen Regeln des Bauordnungsrechts („Beachtung der architektonischen Gliederung“) sind zur Erhaltung des Status Quo ausreichend.
Bezirk I	
Bebauungsplan Hitdorf-Ost – Wohnbaupotenzial für ca. 150 - 250 WE	Entwicklung der östlichen Wohnbaupotentialfläche des FNP zwischen Kocherstraße und Hitdorfer Straße Spielplatzes – vor dem Hintergrund der Entwicklung Ringstraße/ Verkehrskonzept Hitdorf (potentielle Umgehungsstraße) wird das Vorhaben vorerst zurückgestellt.
Bebauungsplan Wohngebiet Ringstraße in Hitdorf – Wohnbaupotenzial für ca. 50 - 100 WE	Entwicklung der Wohnbaupotentialfläche des FNP zwischen Stöckenstraße und Kleingansweg (nördlich der Ringsstraße) inklusive Anlage eines neuen Spielplatzes – vor dem Hintergrund der Entwicklung Ringstraße und der heterogenen Eigentumsstruktur wird das Vorhaben vorerst zurückgestellt.
Bebauungsplan 87a/I „Werftstraße“ - Abgrenzung Baugebiete	Im Zuge des Umlegungsverfahrens ergeben sich Änderungswünsche der Grundstückseigentümer. Derzeit erfolgt eine rechtliche Prüfung, ob auch ohne Änderung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren erfolgreich einvernehmlich mit den Betroffenen umgesetzt werden kann.

<p>Bebauungsplan 148/lwestliche Rheinstraße</p> <p>- Innenentwicklung</p>	<p>Der Bebauungsplan dient zur Sicherung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung, Veränderungssperre), um eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund der Erfahrungen mit der Komplexität des Plangebietes aus dem Nachbargebiet B-Plan 87a/l ist das Planverfahren zurückgestellt worden. Es erfolgen Lösungen im Einzelfall unter der Berücksichtigung des § 34 BauGB.</p> <p><i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 29.11.1999</i></p>
<p>Bebauungsplan 56/l „Hitdorf-West“</p> <p>- Änderungsverfahren zur Überarbeitung Baugrenzen/ Nebenanlagen</p>	<p>Für die Umsetzung des Bebauungsplanes und die Realisierung des Lückenschlusses Ringsstraße sind erhebliche Befreiungen von den Baugrenzen erfolgt. Dies war rechtlich und städtebaulich nur vertretbar, da über einen städtebaulichen Vertrag mit engen Regelungen die Grundzüge der Planung sichergestellt werden konnten. Im Einzelfall engen diese vertraglichen Regelungen nunmehr die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren sehr stark ein (der Vertrag war zwar Bestandteil aller Kaufverträge – die konkreten Auswirkungen allerdings nicht in jedem Fall offensichtlich). Insgesamt ist eine Überarbeitung sinnvoll – schafft aber keinen neuen Wohnraum.</p>
<p>Bebauungsplan 119/l „Widdauener Straße“ in Hitdorf</p> <p>– Hinterlandbebauung / Nachverdichtung Lohrstraße</p>	<p>erneute Einzelanfrage zweier Grundstückseigentümer an die Verwaltung, für eine Zweite-Reihe-Bebauung nördlich der Lohrstraße Nr. 81 und 83 Baurecht zu schaffen</p> <p>Sofern eine Nachverdichtung politisch gewünscht ist, wäre diese nur über eine geordnete öffentliche Erschließung unter Einbeziehung der städtischen Flächen städtebaulich vertretbar (Umwandlung des bestehenden Gehwegs in eine Wohnstraße als gemeinsame Erschließung). Die Anfrage und die Vorlage zur Änderung des Bebauungsplanes wurden bereits mehrfach in den politischen Gremien beraten. Aufgrund der Bedenken der Nachbarschaft ist das Projekt letztthin abgelehnt worden (Beschluss des Rats vom 07.03.2005, Reg. Nr. R 109/16. TA). Vor dem Hintergrund der intensiven Nutzungen für den Gemeinbedarf (Schule, Kita Ringstraße) ist eine Verdichtung mit Wohnen städtebaulich nicht zu befürworten.</p> <p>Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Projektgröße (3 - 5 WE) und Vorabstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer nicht den Grundsätzen des Arbeitsprogramms.</p> <p>private Eigentümer/Stadt</p>
<p>Bebauungsplan H 1/64 „Kochergarten“ in Hitdorf</p> <p>– Umwandlung einer Fläche für Stellplätze in Bauland/</p>	<p>erneute Einzelanfragen im Rahmen der Bauberatung, die aufgrund des Bebauungsplanes abgelehnt werden mussten (Grundzüge der Planung sind betroffen) – Ziel ist eine höhere Ausnutzung des Grundstücks und die damals nicht vollzogene Grundstücksregelung für eine gemeinsame Stellplatzflächen (Stellplätze werden an anderer Stelle auf den Grundstücken nachgewiesen)</p>

<p>Nachverdichtung „Im Frohental“</p>	<p>Aufgrund des Alters des B-Plans wäre keine einfache Änderung, sondern eine umfassende Rechtsbereinigung oder ein Aufhebungsverfahren erforderlich. Beides wäre mit einem hohen Aufwand für die Stadt verbunden (städtebauliche Bestandsanalyse und Kontrolle/komplette vermessungstechnische Neuaufnahme des Gebietes). Eine extern finanzierte B-Planänderung steht in keiner Relation zum Mehrwert bei der Veräußerung. Derzeit ist kein städtebauliches Erfordernis für eine Änderung erkennbar. Außerdem entspricht sie hinsichtlich der Projektgröße und Vorabstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer nicht den Grundsätzen des Arbeitsprogramms.</p>
<p>B-Plan 41C/I „Tageserholungsanlage Hitdorf – Bereich Deh-lensee“ Sicherung Renaturie-rung</p>	<p>Die planungsrechtliche Absicherung der Renaturierung wird in einem der zukünftigen Arbeitsprogramme vorgesehen werden. Zur Wahrung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung von Baugesuchen) ist derzeit der Aufstellungsbeschluss ausreichend. <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2001</i></p>
<p>Bebauungsplan 39/77/I“ in Rheindorf – Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen/ Ergänzung von Festsetzungen</p>	<p>Im Zuge der Umsetzung des Altlastenerlasses sind nähere Untersuchungen zu alten Ziegeleestandorten in Rheindorf-Süd durch den Fachbereich Umwelt erfolgt. Hierbei besteht umweltrechtlicher und planungsrechtlicher Handlungsbedarf. Die Flächen sind zu kennzeichnen und ggf. Festsetzungen zu ergänzen. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch den FB 32 derzeit ermittelt. Ggf. erfolgt vorgezogen ein neuer formeller Aufstellungsbeschluss. Für Teile des Plangebietes besteht ein Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung. Die wesentlichen Fragestellungen sind durch den Bebauungsplan 196/I „Kita Burgweg“ zwischenzeitlich gelöst, so dass der alte Aufstellungsbeschluss voraussichtlich aufgehoben werden kann. <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 10.09.1990, öffentliche Auslegung beschlossen am 02.09.1991 und durchgeführt vom 11.09. bis zum 11.10.1991.</i></p>
<p>Bebauungsplan 4/75/I „An der Dingbank“ in Rheindorf – Erweiterung der Baugrenzen für „Wintergärten“ und Nachverdichtung</p>	<p>Einzelanfragen im Rahmen der Bauberatung, die aufgrund des Bebauungsplanes abgelehnt werden mussten (mehr als geringfügige Überschreitung der Baugrenzen) - Rechtsbereinigung, die mit einem hohen Aufwand für die Stadt verbunden wäre (städtebauliche Bestandsanalyse und Kontrolle/komplette vermessungstechnische Neuaufnahme des Gebietes) – Grundsätzlich ist für die öffentlichen Flächen eine Überarbeitung des B-Plans zum Thema Umgang mit Bodenbelastungen erforderlich. Aufgrund neuerer Untersuchungen (Ziegelestandorte) ist dies auch für einen kleineren Teil der Baugebiete erforderlich (siehe B-Plan 39/77/I).</p>

<p>Entwicklungsflächen B 8 in Wiesdorf</p> <p>– Gewerbe- und Büroflächen</p>	<p>Der FB 61 hat parallel zum erfolgreichen Ausschluss der Einzelhandelsentwicklung südlich des Willy-Brandt-Rings (B-Plan 168/I – Carl-Duisberg-Straße) für die Flächen von der City C bis zur Beamtsiedlung Strukturkonzepte und städtebauliche Studien entwickelt. Vor dem Hintergrund der EU-Richtlinie bzw. Störfallverordnung und dem Gesamtstädtischen Konzept sind diese Planungen vorerst zurückzustellen und gegebenenfalls zu modifizieren.</p>
<p>Gewerbe- und Industriegebiet Dynamit Nobel (Arbeitstitel B-Plan 179/I) in Manfort</p> <p>- Entwicklungsperspektiven für den Standort</p>	<p>Der Aufstellungsbeschluss zur Weiterentwicklung und Sicherung eines attraktiven Gewerbe- und Industriegebietes ist in 2008 vorbereitet worden. Im Rahmen der Erörterungen zwischen Politik, Verwaltung und dem Grundstückseigentümer ist festgestellt worden, dass zum jetzigen Zeitpunkt ein Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich ist. Zur Realisierung attraktiver arbeitsplatzintensiver Unternehmen kann hier auch kurzfristig in ein Planverfahren (sofern erforderlich) eingestiegen werden. Wesentlich sind hierbei auch die Fragen der öffentlichen Erschließung bzw. Verkehrsanbindung sowie die Aufbereitung der Flächen für Neuansiedlungen. Es finden kontinuierlich Gespräche mit den Eigentümern statt.</p>
<p>Bebauungsplan 58/69 Haberstraße in Manfort/Wiesdorf</p> <p>– Bodenbelastungen</p>	<p>Zur Realisierung des Bebauungsplanes mit städtischen Flächen ist ggf. eine Umlegung erforderlich. Diese erfordert zwingend eine Kennzeichnung und Festsetzungen zum Umgang mit den Bodenbelastungen. Derzeit wird noch über eine privatrechtliche Lösung verhandelt.</p>
<p>Bezirk II</p>	
<p>B-Plan 213/II Gutenbergstraße (Arbeitstitel) in Küppersteg</p>	<p>Neu: Innentwicklung für den Wohnungsbau (ca. 3 – 5 WE) Überwiegend städt. Grundstück – Aufgabe Stadt; Projekt des Bodenmanagements (BoMa)</p>
<p>ehemaliger Sportplatz Gisbert-Cremer-Straße / Heinrich-Claes-Straße in Küppersteg</p> <p>Zwischennutzung</p>	<p>Der Sportplatz ist eine Altlastenfläche und da sie für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist, erfolgte im FNP eine Darstellung als Grünfläche/Parkanlage. Faktisch besteht allerdings ein Betretungsverbot. Für eine Sanierung/ Umgestaltung der Fläche sind keine finanziellen Mittel verfügbar.</p> <p>Städt. Grundstück.</p> <p>Die Idee, hier einen „Solarpark“ für Photovoltaik-Anlagen zu errichten, wird grundsätzlich positiv aufgenommen. Allerdings erfordert dies die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Vor dem Hintergrund der Zeitschiene und der gleichzeitigen Absenkung der Einspeisevergütung ist das Projekt vorerst nicht weiter verfolgt worden. Die Thematik ist im Kontext des Klimaschutzprogramms weiter zu untersuchen. Ein „Solarpark“ mitten im bebauten Bereich ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch nur als mehrjährige Zwischennutzung zu begrüßen (bis für eine Umgestaltung Mittel vorhanden</p>

	sind).
<p>B-Plan 131/II „Düsseldorfstraße/ Kölner Straße“ in Opladen</p> <p>Wohnen im Kerngebiet</p>	<p>Weite Teile der Innenstadt Opladens sind als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Ziel der Flächennutzungsplanung des Bebauungsplanes war es sowohl die Einzelhandels- und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsentwicklung zu fördern und zu stärken (u.a. auch durch Regelungen zu Vergnügungsstätten, Spielhallen etc.) als auch das Wohnen zu ermöglichen. Grundsätzlich sind dort in den EG und 1. OG gewerbliche Nutzungen zwingend vorgeschrieben. In den letzten Jahren ist es vermehrt zu Bauanträgen gekommen, die reine Wohngebäude in den Kerngebieten beantragten. Dies ist mit der Ausweisung „Kerngebiet“ in der Regel nicht vereinbar. Das Wohnen ist formal hier nur eine ausnahmsweise zulässige Nutzung. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Selbst die bestehenden Regelungen mit einer teilweisen Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. OG sind im Lichte der aktuellen Rechtsprechung kritisch zu überprüfen. Im Rahmen des STEK Opladen werden auch diese Grundsatzfragen erörtert und Ziele formuliert werden. Erst danach kann abschließend über eine Beibehaltung oder Änderung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen beraten werden.</p>
<p>B-Plan 209/II „Humboldtstraße / Robert-Koch-Straße“ (Arbeitstitel) in Opladen</p> <p>Sicherung und Entwicklung des Bestandes</p>	<p>Das Wohngebiet der sog. „Eisenbahnersiedlung“ sowie die Gewerbeflächen an der Robert-Koch-Straße sind derzeit nach § 34 BauGB („Einfügen in den Bestand“) zu beurteilen. Das Quartier steht in einem sehr engen städtebaulichen Zusammenhang mit den Bauvorhaben der Bahnstadt-West. Dadurch kann sich in Zukunft ein Planerfordernis zur baurechtlichen Sicherung des Bestands und zur städtebaulich verträglichen Entwicklung ergeben. Dies ist im Fortgang des Bebauungsplanes 208/II „nbs:o – Westseite“ weiter zu prüfen.</p>
<p>B-Plan 158/II „Wohnen im Löh“ in Quettingen</p> <p>Innenverdichtung Wohnen</p>	<p>Aufgrund der Anregungen der Anwohner ist das Projekt zurückgestellt worden. Im Rahmen des Arbeitsprogrammes 2007 ist eine weitere Bearbeitung abgelehnt worden. Zur Wahrung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung von Baugesuchen) soll der Aufstellungsbeschluss vorerst beibehalten werden. <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss vom 03.04.2006</i></p>
<p>„Am Benthal“ in Bergisch-Neukirchen</p> <p>- Aufgabe Fläche für Wald und Landschaftsschutz zugunsten Wohnbauflächen</p>	<p>Einzelanfrage aus dem Juni 2007 (Gespräch) bzw. Februar 2010 zur Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser außerhalb der Baugebiete des FNP; ggf. unter Reduzierung von Bauflächen im FNP an anderer Stelle. Die Anfrage ist weitgehend deckungsgleich mit der ursprünglichen Potentialfläche BN 3 des Flächennutzungsplanvorentwurfes (2002). Nach den Vorbesprechungen mit der Bezirksregierung bestand zum damaligen Zeitpunkt die Möglichkeit, unter gewissen Bedingungen die Fläche als</p>

	<p>Bauland darzustellen. Die Fläche ist im Rahmen der Bereisungen im September 2004 vom Bau- und Planungsausschuss besichtigt worden. Der Bau- und Planungsausschuss sowie der Rat haben sich in den nachfolgenden Beratungen zum Landschaftsplan und zum FNP nicht dafür ausgesprochen, hier Wohnbauland zu entwickeln. Ebenfalls waren von Seiten der Bürgerschaft Bedenken angemeldet und Anregungen eingebracht, hier keine Bauflächen vorzusehen. Die Fläche ist daraufhin 2006 im FNP als Waldfläche dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan festgesetzt worden. Auch der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Landschaftsplan sieht die Beibehaltung des Landschaftsschutzgebietes vor. Da keine Änderung der Sach- und Rechtslage vorliegt und das Vorhaben hinsichtlich der Projektgröße und Entwicklung aus dem FNP nicht den Grundsätzen des Arbeitsprogramms entspricht, wird das Projekt nicht befürwortet.</p>
<p>Zurückgestellt ins Arbeitsprogramm 2015 (Ratsbeschluss vom 14.10.2013):</p>	
<p>Wohngebiet Hülscheider Straße in Bergisch Neukirchen (ohne Nummer)</p>	<p>B-Plan für Einfamilienhausgebiet (Potentialfläche gem. FNP) – Konzeptabstimmung und Erschließung erforderlich. - private Eigentümer (Prio II in 2010). Zurückgestellt ins Arbeitsprogramm 2015!</p>
<p>Wohngebiet Diepentaler Straße / Engelbertstraße in Bergisch Neukirchen (ohne Nummer)</p>	<p>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. Zurückgestellt ins Arbeitsprogramm 2015!</p>
<p>Einzelhandelsentwicklung Quettinger Straße / Mönchshof (ohne Nummer)</p>	<p>Neu: Bebauungsplan für die Errichtung eines Supermarkts nach Aufgabe der Tankstelle (Anpassung Nahversorgungskonzept sowie FNP erforderlich); private Eigentümer (ext. Büro). Zurückgestellt ins Arbeitsprogramm 2015!</p>
<p style="text-align: center;">Bezirk III</p>	
<p>B-Plan 108/III „Schlebuschrath-Nord“ in Alkenrath Kleingartenanlage (Rechtsbereinigung)</p>	<p>Die Kleingartenanlage konnte auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt werden. Da eine Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes nicht möglich war, ist das Verfahren bis zu einer Aktualisierung des Landschaftsplanes gestoppt. Zur Wahrung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung von Baugesuchen) soll der Aufstellungsbeschluss beibehalten werden. <i>Verfahren: Aufstellungsbeschluss am 06.07.1988, frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt am 24.11.1988, öffentliche Auslegung beschlossen am 13.02.1993 und durchgeführt vom 24.02. bis zum 26.02.1993, Satzungsbeschluss 14.07.1992 – Genehmigung durch die Bez.-Reg. Köln verweigert</i></p>

<p>Innenblock Reuterstr./Mülheimer Str. in Schlebusch</p> <p>- Nachverdichtung</p>	<p>In der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und der Bezirksvertretung III wurde am 17.11.2008 nach umfangreichen Vorarbeiten und Abstimmungen eine Vorlage für eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden eingebracht und aufgrund der Proteste aus der Bürgerschaft, insbesondere gegen die Aufgabe des Schulgartens, abgelehnt (Arbeitstitel B-Plan 181/III „Wohnpark Reuterstraße“). Eine mögliche Bebauung ist derzeit eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe bzw. Einzelhandel. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich für den Großteil der Fläche nach dem Einfügungsgebot.</p>
<p>Innenblock Reuterstraße/ Bertha-Middelhauve-Straße in Schlebusch</p> <p>- Nachverdichtung</p>	<p>Das Planverfahren für die Entwicklung des Innenblocks der Bertha-Middelhauve-Straße ist aufgehoben worden, da zum damaligen Zeitpunkt keine Entwicklung über die als Baustraße hergestellte Bertha-Middelhauve-Straße hinaus absehbar war. Eine Beurteilung der Bautätigkeiten in diesem Bereich erfolgt auf Basis von § 34 BauGB. Eine Steuerung der weiteren Innenbereichsentwicklung erfordert voraussichtlich ein Bebauungsplanverfahren, um die städtebauliche Ordnung und eine sachgemäße öffentliche Erschließung und ggf. Ausstattung mit Infrastruktur zu gewährleisten. Zusätzlich sind u. a. für die Gärtnereifläche Bodenuntersuchungen erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss zur Wahrung der planakzessorischen Mittel ist nicht ausgeschlossen (Zurückstellung/Veränderungssperre). Die Verwaltung wird mit dem Eigentümer Gespräche über eine Entwicklung im Konsens aufnehmen.</p>
<p>2. Änderung B-Plan 146/III „ehem. Gelände der Fa. Textar“ in Schlebusch</p> <p>- Ecksituation Mülheimer Straße/ Bensberger Straße</p>	<p>Auf Grund einer Investoren- bzw. Eigentümeranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses ist der Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage ergangen sowie eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden. Aufgrund der Kritik der Anlieger an den Plänen haben der Investor und auch die Stadt von der Weiterführung der Pläne zunächst Abstand genommen.</p> <p>Die Gespräche mit dem Investor über eine Bebauung, die sich mehr am Konzept der 1. Änderung orientiert, sind noch nicht abgeschlossen.</p> <p><i>Verfahrensstand: Aufstellungs- und Beschluss zur öffentliche Auslegung vom 01.09.2008 (BP 69/16. TA), Bürgerinformationsveranstaltung am 21.10.2008 durchgeführt</i></p>
<p>Grüner Weg/ Opladener Straße in Schlebusch</p> <p>Innenentwicklung</p>	<p>Die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Innenbereiche zwischen dem Grünen Weg und der Opladener Straße bieten ein Potential für ca. 50 - 75 Wohneinheiten. Für die Entwicklung ist analog zum Verfahren B-Plan 23/77/III „Am Kühnsbusch“ ein umfassendes Planverfahren mit einem parallelen bzw. im Anschluss erfolgenden Umlenungsverfahren erforderlich. Dies erfordert auch eine Finanzierung der öffentlichen Erschließung sowie des Planungs-</p>

	und Wettbewerbsverfahrens und ist im Haushalt der Stadt Leverkusen noch nicht etatisiert.
Baugebiet Jücherfeld in Steinbüchel - Erweiterung Wohngebiet / Aufhebung B-Plan 20/64	Das Baugebiet ist eine Potentialfläche des FNP für den Wohnungsbau und erfordert eine sorgfältige Einbindung in den städtebaulichen und landschaftsplanerischen Kontext und Überprüfung der erforderlichen Infrastrukturausstattung (Wohnsiedlungen Mathildenhof und Im Jücher Feld). Gleichzeitig ist im Sinne des Flächennutzungsplanes die Aufhebung von Wohnbauflächen aus dem B-Plan 20/64 zu prüfen (Fläche für die Landwirtschaft). Gegebenenfalls ist auch ein Wettbewerbsverfahren sinnvoll. Eine Bearbeitung ist erst nach Abschluss der laufenden Bebauungspläne für den Wohnungsbau im Stadtteil Steinbüchel sinnvoll.
B-Plan 203/III „Fester Weg“ in Steinbüchel - Wohngebiet	Das Baugebiet ist eine der großen Potentialflächen des FNP für den Wohnungsbau, erfordert aber durch die Nähe zur Autobahn und aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Einbindung eine aufwändige Planung. Gleichzeitig liegen Planungen des Landes NRW zur Anlage von Autobahnparkplätzen vor. Ein Aufstellungsbeschluss zur Wahrung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung/Veränderungssperre) und Bestätigung der generellen planungsrechtlichen Ziele „Wohnbebauung“, „Ausgleichsmaßnahmen“ ist erfolgt. <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss erfolgt am 23.01.2012 (Vorlage 1418/2012)</i>
6. Änderung B-Plan 35/III (Arbeitstitel) Baugebiet Meckhofen in Steinbüchel	Rechtsbereinigung zu den Themen überbaubare Grundstücksflächen bzw. offene Kamine Die Rechtsbereinigung ist vertagt, bis stadtweites Klimaschutzkonzept erstellt und Auswirkungen der neuen Immissionsschutzverordnung geklärt ist. Die weitere Bearbeitung erfolgt im Kontext einer möglichen Anpassung von Baufeldern im Zuge der Vermarktung von städtischen Baugrundstücken. private Eigentümer/Stadt – Aufgabe Stadt als Entwicklungsträger des Gebietes <i>Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss eingebracht gem. Vorlage BP 58/16.TA vom 06.03.2008, Bürgerversammlung durchgeführt, vertagt durch Rat vom 17.08.2008</i>
Bebauungsplan Hufer Weg/Weiherfeld in Lützenkirchen - Innenverdichtung	Aufgrund der Aufgabe der Hallen „Busbetriebe Herweg“ (genehmigte Bauvoranfrage aus 2007) besteht grundsätzlich ein Neuordnungsbedarf für den gesamten Baublock insbesondere für den Innenbereich. Hier ist eine öffentliche Erschließung der potentiellen „2. Reihe“ und Durchwegung der Flächen sinnvoll und für die städtebauliche Ordnung erforderlich. Da aber derzeit nicht alle Grundstückseigentümer ein Interesse an der aktiven Flächenentwicklung haben, wird das Verfahren zurückgestellt (siehe Grundsätze). Derzeitige Baurechte nach § 34 BauGB bzw. aufgrund bestehender Genehmigungen sollen durch das Planerfordernis nicht ge-

	<p>hemmt werden. Hier ist beabsichtigt mit den Grundstückseigentümern bzw. Investoren einvernehmliche Lösungen zu finden, so dass die Möglichkeiten für eine sachgerechte öffentliche Erschließung langfristig erhalten bleiben.</p>
<p>Erweiterung Bauflächen Bruchhauser Straße Bereich A1</p> <p>- Wohnbauflächen statt Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Die Grundstückseigentümerin der Flächen zwischen der Bruchhauser Straße 42 und der Autobahn (A1) bittet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass hier zwei Doppelhaushälften errichtet werden können (ca. 4 WE auf Flurstück 69 und 1532, Flur 35, Gemarkung Lützenkirchen). Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor. Das Mittel zur Schaffung von Baurecht wäre aufgrund der Bebauung auf der anderen Seite der Bruchhauser Straße voraussichtlich eine Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB oder ein Bebauungsplanverfahren. Städtebaulich und insbesondere unter Beachtung der Umwelt- und Gesundheitsbelange ist die Ausweisung von neuen Bauflächen in der unmittelbaren Nähe zur Autobahn allerdings höchst fragwürdig. Die Flächen sind im Entwurf des Landschaftsplanes als Außenbereich eingestuft und als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Das Projekt widerspricht in allen Punkten den Grundsätzen des Arbeitsprogramms und wird daher nicht gefördert und nicht weiter verfolgt.</p>
<p>Bebauungsplan O 12/69 Wiehbachtal (Höhenstraße/ Winterberg)</p> <p>Rechtsbereinigung</p>	<p>Teile des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1974 sind durch die Bezirksregierung von der Genehmigung ausgenommen worden. Genehmigungen konnten in der Vergangenheit z. T. gem. § 34 BauGB erteilt werden. Grundsätzlich ist zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Anpassung von Festsetzungen an heutige Erfordernisse ein Planerfordernis festzustellen. Die topographische Komplexität und die Größe des Plangebietes macht allerdings ein einfaches Änderungsverfahren nicht möglich. Es wird in der Praxis derzeit angestrebt unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung und der nachbarlichen Belange im Einzelfall Lösungen zu entwickeln. Gegebenenfalls ist für die Entwicklung der Wohnbauflächen am Siedlungsrand bzw. zur Klärstellung eine Satzung gem. § 34 BauGB möglich/erforderlich (siehe Anlage 4).</p>