



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2567/2014

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-212/I-he/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.02.14
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	17.03.2014	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	24.03.2014	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.04.2014	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 212/I "Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße" in Leverkusen-Hitdorf
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 1: Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Dez. 22.5
Mündelheimerweg 51
40472 Düsseldorf

B 2: Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 100709
44782 Bochum

B 3: Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb
Postfach 100763
47707 Krefeld

B 4: NABU - Stadtverband Leverkusen
BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
LNU - Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt

B 5: Industrie und Handelskammer zu Köln

Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

B 6: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL)
Postfach 10 11 35
51311 Leverkusen

B 7: Unitymedia Kabel BW
Postfach 10 20 28
34020 Kassel

B 8: Energieversorgung Leverkusen (EVL)
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ zu eigen.
3. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“, bestehend aus Planzeichnung (**Anlage 2**) und textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) wird gemäß
 - § 10 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),und
 - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142),sowie
 - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564),als **Satzung** beschlossen.
4. Die als **Anlage 4** beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:
Buchhorn

In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2567/2014
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, 406-6135

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben einer Gemeinde. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der FB Stadtplanung und Bauaufsicht ist durch die politischen Gremien beauftragt worden, den Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße“ aufzustellen. Im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014 ist das Bebauungsplanverfahren als Investorenprojekt mit der Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planung wird extern durch die RIS BAU GmbH entwickelt. Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie ggf. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Vorhabenträger übernommen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

Begründung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat am 16.09.2013 die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ beschlossen. Auslöser der Planung ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Inverstors, anstelle der gewerblich genutzten Hallen auf dem Eckgrundstück Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 15.10.2013 bis einschließlich 15.11.2013 durchgeführt. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ entsteht die vom Grundstückseigentümer beantragte Angebotsplanung für den Wohnungsbau. Gemäß der bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen dargestellten Wohnbaufläche und im Zusammenhang mit der für Leverkusen-Hitdorf bestehenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern stellt es das planerische Ziel dar, den bereits im Quartier vorhandenen Wohnschwerpunkt weiter zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

Am Standort der zukünftig für Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Fläche befinden sich zwei gewerbliche Nutzungen. Hierbei handelt es sich um die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ sowie die Firma „WEROplast“. Die Firma „Traumfabrik 23 GbR“ hat sich bereits für einen neuen Standort in Leverkusen-Hitdorf entschieden und wird einvernehmlich eine Betriebsverlagerung vornehmen. Für die Firma „WEROplast“ besteht die Option zur Verlagerung der Produktion nach Köln-Pesch, obwohl für den Firmeninhaber ein Verbleib am Standort „Hitdorf“ für weitere zwei bis drei Jahre wünschenswert wäre und eine Verlagerung mit entsprechendem Kostenaufwand verbunden ist. Nach Rücksprache mit den Firmenbetreibern besteht jedoch für beide Gewerbebetriebe grundsätzlich die Möglichkeit zur Umsiedelung an einen Alternativstandort.

Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird die bisher durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80/I „Wiesenstraße“ festgesetzte Mischgebietsfläche (MI-Gebiet) überlagert durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet). Die städtebauliche Planung sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes, der bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Für den südlichen Teil des Plangebietes liegt ein konkretes Hochbaukonzept durch den Investor (RIS BAU GmbH) vor. Dieser sieht sechs jeweils zweigeschossige Reihenhäuser vor sowie eine zweigeschossige Doppelhausbebauung nebst Garagen mit rückwärtigen Privatgärten. Insgesamt können auf Grundlage des Bebauungsplans ca. 8 zusätzliche Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern realisiert werden.

Anlage/n:

- 212_I_Satzung_Anlage_1_Abwägung
- 212_I_Satzung_Anlage_2_BPlan
- 212_I_Satzung_Anlage_3_Textl_Festsetzungen
- 212_I_Satzung_Anlage_4_Begründung
- 212_I_Satzung_Anlage_5_Geltungsbereich

