



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0318

Der Oberbürgermeister

V/61-613.26.189/I-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.02.15

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 02.03.2015 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I | 09.03.2015 | Beratung | öffentlich |

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 189/I "Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße"

- Erneuter Aufstellungsbeschluss

- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße“ wird zugestimmt (erneuter Aufstellungsbeschluss).

2. Für das grob umschriebene Gebiet, das eingefasst wird im Norden von der Zschopaustraße, im Osten von der Masurenstraße, im Süden von der Elbestraße und im Westen von der Unstrutstraße, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen.

3. Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189/I (Varianten 1 und 2) in der vorliegenden Fassung zu.

4. Für den Bereich ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter dem Vorsitz des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk I durchzuführen (Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Beteiligung der Bürger an der Planung).

Rechtsgrundlagen: § 2 und § 3 Abs.1 Baugesetzbuch – BauGB

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

gezeichnet:

In Vertretung
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2015/0318
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke/ FB 61/ -6168

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. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ als prioritäres Projekt (Ratsbeschluss vom 14.10.2013) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

zz. sind noch keine Angaben möglich

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)

Refinanzierung erfolgt durch städtische Grundstücksverkäufe.

Begründung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße“ sollen Wohnnutzungen und eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert sowie die Schul-Sportanlage erhalten werden.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2010 gefasst. Da zwischenzeitlich große Teile des bestehenden Geschosswohnungsbaues renoviert und dadurch dieser Bereich entsprechend gestalterisch aufgewertet wurde, wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 16.09.2013 verkleinert.

Da inzwischen der bestehende Lebensmitteldiscounter einen Bauantrag zur Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf dem Flurstück Nr. 1594 gestellt hat, besteht jetzt auch dort kein Planbedarf mehr.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will bzw. sogar leicht wächst, muss sie als Wohnstandort attraktiv bleiben und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst kurzfristig ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können. Es ist vorgesehen, den Bereich des neuen Wohngebietes als Klimaschutzsiedlung zu entwickeln und die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes NRW zu beantragen, sofern die weitere Prüfung der dafür notwendigen Kriterien dies zulässt.

Zur Abdeckung des festgestellten Bedarfs soll eine Kita mit vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen umgesetzt werden. Dort sollen, entsprechend dem Konzept des Fachbereichs, 140-150 Kindergarten-Plätze angeboten werden.

Alle notwendigen Beteiligungen sowie Gutachten werden im weiteren Verfahren durchgeführt bzw. beauftragt.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“, „Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/I als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit zwei Varianten zu fassen.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ als prioritäres Projekt (Ratsbeschluss vom 14.10.2013) enthalten.

Anlage/n:

Anlage 1 - Variante 1

Anlage 2 - Variante 2

Anlage 3 - Begründung