

# Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung

## Fortschreibung 2010/2011

### Grundsätze

Die Verbindliche Bauleitplanung dient in erster Linie der Umsetzung und Konkretisierung der mit dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen definierten Ziele der Stadtentwicklung. Durch Bebauungspläne und Satzungen wird neues 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). Dazu sind neue Entwicklungen für die Infrastruktur der Stadt zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage und Wirtschaftsentwicklung erfolgt im Wesentlichen eine Konzentration der Planungstätigkeit auf:

- Vorhaben des **Wohnungsbaus** und der **Gewerbeflächenentwicklung auf städtischen Flächen** bzw. erheblichen Flächenanteilen.
- Vorhaben des Wohnungsbaus und der Gewerbeflächenentwicklung, bei denen sich die Grundstückseigentümer zur Grundstücksentwicklung bereit erklären, ein mit der Verwaltung abgestimmtes Konzept bzw. gemeinsame Zielvorstellungen entwickelt worden sind, 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 Infrastruktur.**
- Planvorhaben zur **Rechtsbereinigung** bzw. Umsetzung des Altlastenerlasses

Projekte können erst in die Prioritätenliste 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. Zielkonzeption entwickelt haben. Auch grundsätzliche Fragen der Kostenübernahme sind vorab zu klären.

Projekte, die aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Potentialflächen oder aus dem Bestand heraus entwickelt werden, können sich im Laufe der Jahre 2010/2011 entsprechend der o. g. Kriterien weiter qualifizieren und bei vorhandener Arbeits-/Personalkapazität in das Arbeitsprogramm aufrücken. Hierzu erfolgen dann entsprechende Beschlüsse des Bau- und Planungsausschusses.

## Zentrale Projekte der Verbindlichen Bauleitplanung:

### Top-Projekt:

- **Bahnstadt Opladen (1. Änderung FNP/B-Plan 172/II – 5 Teilbereiche)**

Die Bahnstadt Opladen ist ein zentrales Projekt der Stadtentwicklung und der Regionale 2010. Es dient der Ansiedlung der Fachhochschule „Campus Leverkusen“, der Entwicklung eines neuen Quartiers mit Wohngebieten, Grünflächen, Freizeit und Kulturnutzungen und Gewerbeflächen. 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.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren in 5 Teilbereiche aufgeteilt, um flexibler auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagieren zu können.

### Sonderprojekt:

- **Machbarkeitsstudie/Bebauungsplanung zum Gesundheitspark Leverkusen und zum Freibad Auermühle**

Der **Gesundheitspark Leverkusen** mit dem Krankenhaus als zentrale öffentliche Infrastruktureinrichtung hat eine hohe Bedeutung für die Daseinsfürsorge und aufgrund des Strukturwandels im Gesundheitswesen auch eine erhebliche Bedeutung als Arbeitsplatzstandort. Die bisherige Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB und der Flächennutzungsplandarstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ ist zur städtebaulichen Steuerung nur noch für wenige Projekte möglich. Ziel ist die Entwicklung eines Sondergebietes „Gesundheitspark Leverkusen“. Parallel zum Bebauungsplan zum weiteren Bebauungsplanverfahren wäre eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Freibad Auermühle soll nach derzeitiger Beschlußfassung als Freibad, in dem neben Schwimmen auch andere, vornehmlich sportliche Nutzungen angeboten werden sollen, erhalten bleiben. Hierzu erfolgt eine weitere Investorensuche durch den Sportpark Leverkusen. Aufgrund der Komplexität des Standortes und der Nähe zum Naturschutzgebiet „Dhünn“ sind jedoch umfassende weitere Untersuchungen erforderlich. Nach derzeitigem Sachstand ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass es einen Betreiber geben wird, der das bestehende Freibad 1:1 übernehmen wird. Eine Weiterentwicklung des Gebietes auf Grundlage des § 35 BauGB ist nur sehr begrenzt möglich. Es besteht – in Abhängigkeit einer Ermittlung der Grundlagen (Naturschutz, Verkehr, Schallschutz, Boden etc.) und einer Machbarkeitsstudie möglicherweise ein Planerfordernis.

Die Projekte sind thematisch und nach Bezirken sortiert – die Auflistung stellt keine Reihenfolge dar!

### Prioritäre Projekte des Wohnungsbaus:

#### Neue startende Planverfahren

Bezirk I			
Hitdorf-Ost in Hitdorf	Neuer B-Plan (2 - 3 Abschnitte) für die Entwicklung der Potentialflächen nördlich der Grünstraße, Fährstraße und Hitdorfer Straße	private Grundstückseigentümer/z. T. Stadt	z. T. bestehende Prio II aus 2007/z. T. neu
Bezirk II			
Westlich Feldsiefer Weg im Grenzbereich Quettingen/Lützenkirchen	Neuer B-Plan 182/II/Überplanung B-Plan Friedhof Quettingen – neben Wohnen auch Infrastruktur (Kindergarten)	Stadt/in Randbereichen private Grundstückseigentümer	Neu/Wohnbaufläche gem. FNP/Grundsatzbeschluss U-3
Teilaufhebung 33/77/II „Friedhof Quettingen“ im Grenzbereich Quettingen/ Lützenkirchen	Neues Verfahren/Für B-Plan 182/II Westlich Feldsiefer Weg notwendig	s.o.	s.o.
Bezirk III			
Lichtenburg und Am Steinberg in Steinbüchel	Neuer B-Plan (1 - 2 Abschnitte) neben Wohnen auch Infrastruktur (Kindergarten/Rettungswache)	Stadt/z. T. private Grundstückseigentümer	bestehende Prio II aus 2007

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

#### Planverfahren in Bearbeitung

Bezirk I			
An der Lehmkuhle in Hitdorf	B-Plan 185/I - Überarbeitung B-Plan 109/I Hitdorf Nord – Stand Aufstellungsbeschluss	Stadt	In Bearbeitung
Mauspfad in Manfort	B-Plan 170/I – Stand Offenlagebeschluss	privater Eigentümer	Bereits enthalten (Prio I)
Elbestraße/Masurenstraße	B-Plan 189/I – Qualitätssicherung der Innenverdichtung		Lt. Ratsbeschluss vom 14.12.2009
Bezirk II			
Bahnstadt Opladen	siehe Top-Projekt		

Bürrig-Nord in Bürrig	B-Plan 180/II (ehem. Mühlengraben) – Stand Frühzeitige Beteiligung	Stadt	Bereits enthalten (Prio II)
Bezirk III			
Bergische Landstraße, ehem. Martin und Merkel in Schlebusch	B-Plan 164/III – Reduzierung des Geltungsbereiches aufgrund der Entscheidungen zur städtischen Fläche – Neustart mit neuem Investor	private Eigentümer/ Stadt	Bereits enthalten (Prio I)
Ehem. Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße	B-Plan 189/I - Neuer B-Plan für die Entwicklung der Brachfläche – Stand Aufstellungsbeschluss	Stadt	Bereits enthalten (Prio II + )
Auf dem Bruch in Lützenkirchen	B-Plan 33/77/II 2. Änderung – Stand Offenlagebeschluss	privater Eigentümer	Bereits enthalten (Prio II)

## Prioritäre Projekte der Gewerbeflächenentwicklung und –sicherung sowie des Einzelhandels:

### Neue startende Planverfahren

Bezirk I			
Stixchesstraße in Wiesdorf	Bearbeitung B-Plan 142/I als B-Plan gem. § 9 Abs. 1 a (Einschränkung der Einzelhandelsnutzung)	Interesse Stadt	bestehender B-Plan-Aufstellungsbeschluss aus 1998
Marktplatz Wiesdorf/ Fußgängerzone in Wiesdorf	Überarbeitung des B-Plan 112/I – Umbau des öffentlichen Raumes, Randnutzungen Marktplatz, Breidenbachstraße, Nobelstraße	Stadt / Private Eigentümer	neu
Bezirk II			
Bahnhofsstadt Opladen – siehe Top-Projekt			
Handwerkerzentrum Fuchskuhl in Opladen	Neuer B-Plan für die Entwicklung eines Handwerkerzentrums und zur Absicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung	Stadt/Private Eigentümer	neu
Bezirk III			
Gesundheitspark Leverkusen in Schlebusch - siehe Top-Projekt			
Ernst-Bloch-Straße in Steinbüchel	Überarbeitung B-Plan 101/III „Theodor-Adorno-Straße“	Private Eigentümer/ Stadt	Bereits enthalten (Prio II)

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

### Planverfahren in Bearbeitung

Bezirk I			
Gewerbegebiet Eumuco und Einzelhandelsgebiet Syltstraße in Manfort	B-Plan 169/I „ehemalige Fa. Eumuco“ als B-Plan gem. § 9 Abs. 1 a (Einschränkung der Einzelhandelsnutzung) – Stand Aufstellungsbeschluss	Interesse Stadt	Bereits enthalten (Prio II) In Bearbeitung
Innovationspark Leverkusen	B-Plan 115/I, 3. Änderung zur Erleichterung weiterer Investitionsvorhaben – Stand Aufstellungsbeschluss	Stadt/Land NRW	In Bearbeitung
Bezirk II			
Bau- und Gartencenter Olof-Palme-Straße	B-Plan 177/II – Stand Aufstellungsbeschluss	Private Eigentümer/ Stadt	In Bearbeitung

---

in Küppersteg			
Bezirk III			

## Prioritäre Projekte zum Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur:

Bezirk I			
Neubau Jugendhaus Rheindorf/Butterheide in Rheindorf	B-Plan zur Umsetzung eines zentralen Projektes der „Sozialen Stadt Rheindorf“	Stadt + erhebliche Fördermittel	neu/ Grundsatzbeschluss für den Standort ist bereits gefasst
Ringstraße in Hitdorf	B-Plan zur planungsrechtlichen Umsetzung des Verkehrskonzeptes in Hitdorf, hier Ausbau der Ringstraße zwischen Kleingansweg und Langenfelder Straße	Stadt/private Eigentümer betroffen	neu/ Grundsatzbeschluss vorhanden
Bezirk II			
s.u.			
Bezirk III			
s.u.			
Alle Bezirke betroffen			
Neubau/Ausbau Kindertagesstätten im Stadtgebiet  5 - 10 B-Pläne	Abhängig von Beschlüssen des Rates und den Finanzierungsmöglichkeiten – Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Kindergarten- bzw. Kindertagesstättenversorgung der unter Dreijährigen (u3)  Die Planverfahren werden z. T. mit „normalen“ Planverfahren des Wohnungsbaus gekoppelt.	Stadt	neu/ Grundsatzbeschluss vorhanden

## Prioritäre Planverfahren zum Umgang mit dem Thema Bodenbelastungen und Planverfahren zur Rechtsbereinigung:

### Neue startende Planverfahren

Bezirk I			
Alte Landstraße in Küppersteg	Überarbeitung B-Plan 42/67	Stadt/private Eigentümer	neu
Bezirk II			
Bergische Landstraße in Schlebusch	Überarbeitung von Teilen des B-Plans 10/76/III	private Eigentümer	neu
Bezirk III			

### Planverfahren in Bearbeitung

Bezirk I			
Beckers Kämpchen-Tönges Feld in Hitdorf	B-Plan 184/I – Lösung zum planungsrechtlichen Umgang mit Bodenbelastungen (Umlegung/Vermarktung Wohnbauland) – Stand Offenlagebeschluss	Stadt/private Eigentümer	In Bearbeitung
Gustav-Heinemann-Straße in Manfort (kleine Teilfläche im Bez. III, Schlebusch)	Aufhebungsverfahren B-Plan 7/62 – Stand frühzeitige Bürgerbeteiligung	Private Eigentümer/ Stadt	In Bearbeitung
Bezirk II			
Gewerbegebiet Fixheide	B-Plan 26b/77/III Fixheide-Süd 3. Änderung – Lösung zum planungsrechtlichen Umgang mit Bodenbelastungen ggf. zusätzliche Regelungen zum Thema Einzelhandel	Private Eigentümer/ Stadt	In Bearbeitung
Bezirk III			



## Projekte mit Potenzial:

**Nachfolgende Vorhaben können sich weiter qualifizieren und Priorität erlangen (in dem Maße wie Projekte mit Priorität abgearbeitet werden können) bzw. sind aufgrund rechtlicher Probleme oder unklarem Investoreninteresse zurückgestellt worden. Diese Vorhaben werden derzeit nur im Rahmen des zeitlich Machbaren betreut.**

Alle Stadtteile			
Planungsrechtliche Steuerung von Spielhallen/Wettbüros/Bordellbetrieben	ggf. Aufstellungsbeschlüsse/Veränderungssperren nach Bedarf – in diesem Kontext sind zusätzlich konzeptionelle Überlegungen noch erforderlich	Private Eigentümer	neu
Bezirk I			
Gewerbegebiet Hitdorf-Nord in Hitdorf	B-Plan 116/I - Weiterentwicklung oder Änderung des Bebauungsplanes – derzeit kein Investoreninteresse	Private Eigentümer	neu
Straßenausbau Lohrstraße in Hitdorf	B-Plan 113/I – Reduzierung der Verkehrsflächen für günstigeren Straßenausbau	Stadt/Private Eigentümer	neu
Gewerbegebiet Carl-Duisberg-Straße/ Europaring in Wiesdorf	Entwicklung städtebauliches Konzept / B-Plan (Weiterentwicklung B-Plan 168/I) in Abstimmung mit der Entwicklung des Chemparks Leverkusen	Private Eigentümer	neu
Bezirk II			
Wohngebiet Hülscheider Straße in Bergisch Neukirchen	B-Plan für Einfamilienhausgebiet (Potentialfläche gem. FNP) – Abstimmungen mit Grundstückseigentümer erforderlich	Private Eigentümer	neu
Nachfolgenutzung Finanzamt, HausForster-Straße	Es liegen noch keinerlei Planungen für das Grundstück vor. Es ist auch eine Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB denkbar.	Stadt/Private Eigentümer	neu
Einzelhandelsansiedlungen Burscheider Straße/ Wuppertaler Straße in Bergisch-Neukirchen	Zwei Investorenanfragen für großflächigen Einzelhandel – Einpassung der Vorhaben in die Rahmenbedingungen FNP und Einzelhandelskonzept noch erforderlich - separate Vorlage zur Entscheidung über die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt in	Private Eigentümer	neu

	2010 / Bearbeitung nicht vor 2011		
<b>Bezirk III</b>			
Wohngebiet Jakob-Eulenberg-Straße	B-Plan 157/III (interne Arbeitsnummer) – derzeit konzeptionelle Überlegungen eines Investors und Abklärung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer	Private Eigentümer	neu

<b>Planverfahren in Bearbeitung</b>
-------------------------------------

<b>Bezirk I</b>			
Büro- und Dienstleistungszentrum City-Leverkusen	B-Plan 163/I - Weiterentwicklung von Bauflächen östlich des Europarings – Stand – Aufstellungsbeschluss - Anpassung im Kontext „RRX“ erforderlich – derzeit noch kein Interesse der Grundstückseigentümer/Investoren	Private Eigentümer / Stadt	in Bearbeitung
<b>Bezirk II</b>			
<b>Bezirk III</b>			
Lützenkirchen im Dorf	B-Plan 174/III - städtebauliches Konzepte für die Neugestaltung ehem. Tennishallen / Markplatz – Stand frühzeitige Bürgerbeteiligung und Abwägungsbeschluss – derzeit Gespräche mit den Eigentümern zur Umsetzung der beschlossenen Vorgaben – Erörterungen im Kontext der u3-Versorgung für Lützenkirchen	Private Eigentümer/ z. T. Stadt	in Bearbeitung
Meckhofen	B-Plan 135/III 6. Änderung – Rechtsbereinigung zum Thema Verbrennung/überbaubare Grundstücksflächen – derzeit Prüfung der Auswirkungen der Verschärfung der Regelungen für Kleinf Feuerstätten durch das Bundesimmissionsschutzgesetz und Klärung der Kosten für erforderliche Gutachten	Private Eigentümer/ Stadt	in Bearbeitung