

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung

Fortschreibung 2010/2011

Zurückgestellte Projekte/Planverfahren

Seit Verabschiedung des Arbeitsprogrammes sind verschiedene Anfragen für neue Projekte und damit verbundene Planverfahren gestellt oder im Rahmen der Bauberatung formuliert worden, die derzeit oder grundsätzlich nicht weiter verfolgt werden sollen.

Zum Teil handelt es sich hierbei auch um bereits begonnene Planverfahren, die noch formell über einen entsprechenden Beschluss auch wieder aufgehoben werden müssen.

Anfragen

Bezirk I	
Bebauungsplan 4/75/I „An der Dingbank“ in Rheindorf – Erweiterung der Baugrenzen für „Wintergärten“ und Nachverdichtung	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) – Zielsetzung ist eine Aufnahme in das nächste Arbeitsprogramm, auch im Zusammenhang mit einer Überarbeitung des B-Plans zum Thema Umgang mit Bodenbelastungen (betreffen nicht den Wohnbereich!)
Bebauungsplan H 1/64 „Kochergarten“ in Hitdorf – Umwandlung einer Fläche für Stellplätze in Bauland / Nachverdichtung	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). 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 kein städtebauliches Erfordernis für eine Änderung erkennbar. Entspricht hinsichtlich der Projektgröße und Vorabstimmung mit den privaten Grundstückseigentümer nicht den Grundsätzen des Arbeitsprogramms

Bezirk II	
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes „In der Felderhütten/Am Weidenblech“ in Bürrig</p> <p>– Nachverdichtung der Gartenflächen im Innenbereich der Randbebauung</p>	<p>Einzelanfrage aus 12/2009 für eine nach § 34 BauGB nicht zulässige Bebauung in der zweiten Reihe (zurückgezogener Antrag der Bürgerliste) – eine Nachverdichtung ist nur für einzelne Grundstücke städtebaulich verträglich (Grundstückgröße), eine aufwändige öffentliche Erschließung wäre für eine geregelte städtebauliche Entwicklung erforderlich – Alternativen sind dem Eigentümer aufgezeigt worden.</p> <p>Entspricht hinsichtlich der Projektgröße und Vorabstimmung mit dem privaten Grundstückseigentümer nicht den Grundsätzen des Arbeitsprogramms</p>
<p>Aufstellung eines Bebauungsplanes, Änderung des FNP und Änderung des Landschaftsplanes „Am Benthäl/Höltgestal“ in Bergisch-Neukirchen</p> <p>- Ortsrandarrondierung mit Wohngebäuden bzw. Büronutzung</p>	<p>Einzelanfrage aus 07/2007 (Gespräch) bzw. 02/2010 zur Entwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser; ggf. unter Reduzierung von Bauflächen im FNP an anderer Stelle.</p> <p>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 Bauland darzustellen.</p> <p>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.</p> <p>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>
Bezirk III	
<p>Änderung B-Plan 11/III „Biesenbach-Lehn“ in Lützenkirchen</p> <p>- Änderung Baugrenzen, Traufhöhe für Mehrfamilienhäuser und höhere Aus-</p>	<p>Dem Interessenten konnte im Rahmen der Bauberatung keine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans in Aussicht gestellt werden (Grundzüge der Planung betroffen) – die Flächen sind auch mit Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern in geringerer Höhe bebaubar. Städtebaulich ist eine aufgelockerte Bebauung wünschenswert. Es besteht kein planungsrechtliches Erfordernis für eine Änderung.</p>

nutzbarkeit	
Bebauungsplan Huffer Weg/Weyerfeld in Lützenkirchen - Innenverdichtung	Die Anfrage eines einzelnen Grundstückseigentümers (2009) für eine Bebauung von derzeit noch nicht bebauter Flächen im Inneren des „Baublocks“ (2. Reihe) kann nicht positiv beurteilt werden. Längerfristig ist ein Planverfahren zur Grundstücksentwicklung sinnvoll (siehe Grundsätze).

Planverfahren aus der ehemaligen Prio I und II bzw. Verfahren, die außerhalb der Prioritätenliste begonnen wurden und nicht mehr im Arbeitsprogramm 2010 enthalten sind

Bezirk I	
Rheindorf-Nord Muldestraße/Peenestraße in Rheindorf - Arrondierung Wohnbauflächen (Investorenplanung)	Nach Prüfung des Themas Schallimmissionen und Waldabstand und Entwicklung von Vorentwürfen durch die Verwaltung ist gemeinsam mit dem Grundstückentwickler festgestellt worden, dass eine Vermarktung und Bebauung erst nach Herstellung des Schallschutzes entlang der Autobahn realistisch ist – das Investoreninteresse ist zurückgezogen worden, eine Planung wird zurückgestellt. Es wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst.
Gewerbe- und Industriegebiet Dynamit Nobel (Arbeitstitel B-Plan 179/I) Entwicklungsperspektiven für den Standort	Der Ausstellungsbeschluss 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.
Bezirk II	
Änderung B-Plan 76/II „An der Schusterinsel“ Bebauung an der Bonner Straße	Das Projekt wird vom damaligen Antragsteller aktuell nicht weiter betrieben. Es besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis tätig zu werden.
Änderung V 11/II, 1. Änd. „OBI Karl-Ulitzka-Straße“ Erweiterung Verkaufsflächen	Erweiterungsplanung wird vom damaligen Antragsteller aktuell nicht weiter betrieben. Es besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis tätig zu werden.
178/II „Am Hofacker“ in Bergisch-Neukirchen Neubau Einfamilienhäuser	Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und des damit verbundenen Protestes der Anlieger, ist auf Antrag der Politik das Verfahren faktisch gestoppt worden. Die Vorlage zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Aufbereitung der Abwägung werden für 2010 vorbereitet. Die Verwaltung wird dem Anliegen des Bezirkes folgen und die formelle Einstellung des Verfahren vorschlagen.
Bezirk III	
2. Änderung B-Plan 146/III „ehem. Gelände der Fa. Textar“ Erweiterung der	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

<p>Baugrenzen und Erhöhung der Geschossigkeit</p>	<p>Investor und auch die Stadt von der Weiterführung der Pläne 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. Eine kurzfristige Weiterbearbeitung durch die Stadt Leverkusen ist nicht vorgesehen. Sofern in 2010/2011 keine städtebaulich tragfähige und mit den Anregungen vereinbare Bauungsvariante gefunden wird, wird über die Einstellung des Planverfahrens zu beraten sein.</p>
<p>Aufstellung B-Plan „Auf dem Bruch/ Drosselweg“ in Lützenkirchen</p> <p>Bauflächen neben dem Sportplatz</p>	<p>Eigentümergehenfrage, die nicht zu einer weiteren Projektentwicklung geführt hat. Aufgrund der Erschließungs- und Schallschutzproblematik wird eine Bearbeitung derzeit nicht empfohlen, die Fläche bleibt für die Zukunft ein Baupotential. Es besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis tätig zu werden.</p>
<p>B-Plan 114/III „Fester Weg“ in Steinbüchel</p> <p>Wohngebiet</p>	<p>Das Baugebiet ist eine der großen Potentialfläche des FNP für den Wohnungsbau, erfordert aber durch die Nähe zur Autobahn und der städtebaulichen Einbindung eine aufwändige Planung. Die Entwicklung der sich in der Nähe befindlichen, leichter realisierbaren Flächen Lichtenburg/Steinweg hat Priorität. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Wohnungsmarkt an dieser Stelle nicht zwei größere Projekte aufnehmen kann.</p> <p>Das Vorhaben wird für ein späteres Arbeitsprogramm zurückgestellt.</p>
<p>„Wohnpark Reuterstraße“ (Arbeitstitel B-Plan 181/III)</p> <p>Investoren und Eigentümeranfrage für Mehrfamilienhäuser</p>	<p>Nach umfangreichen Vorarbeiten/Abstimmungen wurde eine Vorlage eingebracht - aufgrund der Proteste aus der Bürgerschaft (insbesondere gegen die Aufgabe des Schulgartens) ist der Aufstellungsbeschluss nicht erfolgt. Eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes (§ 34/B-Plan) wird seitens der Verwaltung nicht weiter vorgeschlagen. Es besteht derzeit kein planungsrechtliches Erfordernis tätig zu werden.</p>

Planverfahren die formal in Bearbeitung sind, aber für das Arbeitsprogramm keine Priorität genießen. Die Verfahren ruhen derzeit aus inhaltlichen Gründen oder aus Gründen der Personalkapazität. Eine Bearbeitung ist in 2010 und 2011 nicht vorgesehen.

Bezirk I	
<p>B-Plan 41C/I „Tagesserholungsanlage Hitdorf – Bereich Dehlensee“</p> <p>Sicherung Renatu-</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.</p>

rierung	
B-Plan 128/I „Friedrich-Ebert-Straße“ in Wiesdorf Nachverdichtung	Die Wohnbebauung durch die WGL ist in den 90er Jahren auf Grundlage des § 33 BauGB realisiert (frühzeitige Planreife) aber nicht abgeschlossen worden. Eine Fortführung des Plans ist aufgrund geänderter Rechtsvorschriften problematisch. Ziel ist im Rahmen der Rechtsbereinigung eine Aufhebung des Planverfahrens sowie die Aufhebung des bestehenden, damals überlagerten Bebauungsplanes. Die Vorlage kann ggf. im Rahmen der Referendarsausbildung erstellt werden, ansonsten wird die Rechtsbereinigung für ein späteres Arbeitsprogramm anstehen.
Bezirk II	
B-Plan 165/II „Alte Garten“ in Bürrig Wohnungsbau	Die mit dem Projekt verbundenen Probleme sind noch nicht gelöst (Erschließung, Grundstückordnung). Im Rahmen des Arbeitsprogrammes 2007 ist eine weitere Bearbeitung abgelehnt worden. Zur Wahrung der planakzessorischen Mittel (Zurückstellung von Baugesuchen) soll vorerst der Aufstellungsbeschluss beibehalten werden. Es wird derzeit noch geprüft, ob die Erstellung einer Vorlage zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Aufbereitung der Abwägung für 2010 vorbereitet werden soll.
B-Plan 158/II „Wohnen im Löh“ in Quettingen Innenverdichtung Wohnen	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. Es wird derzeit noch geprüft, ob die Erstellung einer Vorlage zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Aufbereitung der Abwägung für 2010 vorbereitet werden soll.
Bezirk III	
B-Plan 168/III „Schlebuschrath-Nord“ Kleingartenanlage	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.