



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0763

Der Oberbürgermeister

V/61-613-fr

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.11.15

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.11.2015	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.11.2015	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

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

- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A - Äußerungen der Öffentlichkeit:

A1 Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

A 2 189\_I\_Äußerung\_01

A 3 189\_I\_Äußerung\_02

A 4 189\_I\_Äußerung\_03

A 5 Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen GmbH

Postfach 100424

51304 Leverkusen

I/B - Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

B 2 Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg  
Albertstraße 22  
51643 Gummersbach

B 3 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Postfach 300865  
40408 Düsseldorf

B 4 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb  
De-Greif-Str. 195  
47803 Krefeld

B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 100709  
44782 Bochum

B 6 Telefonica Germany GmbH & Co OHG  
Rheinstraße 15  
14513 Teltow

2. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“ wird zugestimmt.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf – Elbestraße/Masurenstraße“ einschließlich Begründung wird zugestimmt.
4. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlagen: § 2, § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch – BauGB.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage Nr. 2015/0763**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke / 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

- Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

Zz. sind noch keine Angaben möglich.

**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 durch städtische Grundstücksverkäufe

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[nein]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats entsprechend der Regelungen der § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja]	[nein]	[ja]	[nein]

## **Begründung:**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Rheindorf - Elbestraße/Masurenstraße“ sollen Wohnnutzungen nach Aufgabe der heutigen Schulnutzung realisiert werden. Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan erfolgten am 18.01.2010 bzw. am 23.09.2013 bzw. am 02.03.2015. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als Aushang im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, vom 11.05.2015 bis 18.06.2015 sowie als Informationsveranstaltung am 19.05.2015 in der Aula der GGS Sternen-Schule, Masurenstraße, statt.

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden für die Entwurfsplanung geprüft und – soweit möglich und fachlich vertretbar – umgesetzt.

Geändert wurde der städtebauliche Entwurf insbesondere hinsichtlich einer öffentlichen Grünfläche aufgrund der Nichtüberbaubarkeit der Haupt-Fernwärmeleitung, die das Gebiet von Norden nach Süden quert. Zudem wurde ein Bereich in der Mitte des Plangebietes für den öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau geschaffen sowie die Kindertagesstätte und die Schulsportanlage aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 halten will bzw. sie sogar 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.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“, „Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege“, berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Satzungsbeschluss im Bereich der Schule mit einer Wohnbauflächendarstellung im Wege der Berichtigung anzupassen.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 189/I als Bebauungsplan der Innenentwicklung, über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zu fassen.

Aus Datenschutzgründen werden in allen öffentlich zugänglichen Vorlagen die persönlichen Daten der Bürger geschwärzt bzw. anonymisiert.

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 6 – 9) und der Bebauungsplan in Originalgröße werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

- 189-I Anlage 1\_Abwägung frühzeitige Beteiligung geschwärzt
- 189-I Anlage 2\_Entwurf
- 189-I Anlage 3\_BPlan
- 189-I Anlage 4\_Textl-Festsetzungen
- 189-I Anlage 5\_Begründung - Offenlage
- 189-I Anlage 6\_Verkehrsgutachten
- 189-I Anlage 7\_Lärmgutachten
- 189-I Anlage 8\_Hydrogeologisches Gutachten
- 189-I Anlage 9\_Artenschutzgutachten