



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1160

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-217/I-he/extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.09.16  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	01.09.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	05.09.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	04.10.2016	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hitdorf und beinhaltet in Flur 8 die Flurstücke 110, 111, 112, 115, 116, 452, 498, 506, 515, 646, 647, 903, 905, 907, 941 sowie teilweise 152, 731, 732, 772, 904 und 918.  
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Dem städtebaulichen Vorentwurf (Varianten 1 und 2) zum Bebauungsplan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen  
Das Bauungskonzept wird zudem vier Wochen öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Stein  
(In Vertretung des Beigeordneten  
für Bürger, Umwelt und Soziales)

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

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

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist.

**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 und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Personalkosten sind zu Beginn des Planverfahrens noch nicht abzuschätzen.

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**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.)

Eine Refinanzierung erfolgt durch städtische Grundstücksverkäufe.

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	ja
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch vierwöchigen Aushang der Pläne sowie öffentliche Bürgerversammlung			

**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	nein	nein

## **Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" betrifft den östlichen Ortseingang von Hitdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha, die vorwiegend aus privaten Grundstücksflächen sowie einem kirchlichen und einem städtischen Grundstück besteht. Für diese Flächen besteht das Interesse der Stadt Leverkusen sowie eines Investors, Wohnungsbau zu realisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Leverkusen zu entsprechen und ein zielgruppenorientiertes Wohnangebot zu schaffen. Durch das neue Wohnbaugebiet kann eine attraktive Entwicklung und Erweiterung des Stadtteiles Hitdorf erreicht werden.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Wohnnutzung zugeführt und im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten qualifiziert werden. Im Vorfeld des Verfahrens wurden zwei städtebauliche Konzepte für das Plangebiet entwickelt.

Zielsetzung der Planung ist es, überwiegend Wohnbauflächen für Familien mit Kindern bereitzustellen. Hierzu sieht das städtebauliche Konzept eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhaustypen in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Des Weiteren soll an ausgewählten Standorten im Quartier drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung entstehen, um auf die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau zu reagieren. Dieses betrifft den Quartiers- und Ortseingang am Kreisverkehr, der durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern akzentuiert wird sowie die Siedlungsmitte, um den zentralen Standort im Quartier zu betonen.

Die geplante Wohnbebauung soll in aufgelockerter, ortsüblicher Bauweise, als Arrondierung am Ortsrand von Hitdorf erfolgen. Die grundlegenden Landschaftsbezüge zu den östlich gelegenen Freiraumstrukturen bleiben erhalten. Die Planung sieht einzelne quartiersbezogene Grünflächen sowie zwei größere plangebietsinterne ökologische Ausgleichsflächen vor. Hierdurch soll u. a. ein eingriffsnaher ökologischer Ausgleich umgesetzt werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen im Bereich der Einfamilienhausbebauung auf den privaten Grundstücken entstehen. Hier ist die Errichtung von Garagen/Carports mit vorgelagerten Stellplätzen vorgesehen. Die Planung sieht zwei Stellplätze pro Grundstück vor. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung sollen in Tiefgaragen bzw. teilweise in Form von vorgelagerten, oberirdischen Stellplätzen bereitgestellt werden. Für den Geschosswohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 bis 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit geplant. Öffentliche Stellplätze für Besucher sind in kleinen Stellplatzanlagen oder im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Im Bebauungsplanentwurf werden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“, „Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

### Wohnen

Bei Umsetzung der Planung ließen sich ca. 140 - 160 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment realisieren, wodurch Wohnraum für bis zu 480 Bewohner geschaf-

fen würde.

Im Segment des Geschosswohnungsbaues sollen insgesamt 30 % der Wohnungen für den preiswerten Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Einbeziehung städtischer Flächen besteht für die Stadt selbst die Möglichkeit, Grundstücke für den Wohnungsbau auszuschreiben und dem Markt zur Verfügung zu stellen. Der überwiegende Teil des Wohnungsbaues wird durch den Investor errichtet und vertrieben.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss beinhaltet zwei Entwurfskonzepte (Variante 1 und Variante 2), die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wird eine Festlegung zum städtebaulichen Entwurf getroffen, der die Grundlage zur weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes bilden wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen. Im Weiteren wird mit dem Investor eine Planungsvereinbarung getroffen, die den städtischen Kostenanteil an der Planung ermittelt, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtische Flächen befinden. Eine Refinanzierung dieser Kosten ergibt sich durch städtische Grundstücksverkäufe.

#### Prüfung der Umweltbelange

Die städtebaulichen Entwürfe sowie die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ wurden im Rahmen einer ersten Beteiligung der Fachbereiche zur Ersteinschätzung des Bebauungsplanes vom Fachbereich Umwelt begutachtet. Hierbei erfolgte die Bestätigung, dass eine grundsätzliche Realisierbarkeit der Planung gegeben ist. Die vollständige Prüfung der Vorlage Nr. 2016/1160 konnte durch den Fachbereich Umwelt bisher nicht abschließend erfolgen, da sich u.a. aufgrund der Neufassung des Landeswassergesetzes (16.07.2016) hinsichtlich der Hochwasserthematik (gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete) die Notwendigkeit zur vertiefenden Prüfung ergeben hat. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sowie die zusammenfassende Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt zum vorgesehenen städtebaulichen Konzept werden daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördliche Flurstraße“ erfolgen und im weiteren Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

#### Hinweis

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten und der städtebauliche Entwurf in Originalgröße (Anlage 3.2 und 4.2 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

**Anlage/n:**

1160 - Erg. v. 19.09.16

BPlan\_217\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich

BPlan\_217\_I\_Anlage\_2\_FNP\_Auszug

BPlan\_217\_I\_Anlage\_3.1\_Entwurf\_Variante\_1\_A4

BPlan\_217\_I\_Anlage\_3.2\_Entwurf\_Variante\_1\_A0

BPlan\_217\_I\_Anlage\_4.1\_Entwurf\_Variante\_2\_A4

BPlan\_217\_I\_Anlage\_4.2\_Entwurf\_Variante\_2\_A0

BPlan\_217\_I\_Anlage\_5\_Begründung

BPlan\_217\_I\_Anlage\_6\_Artenschutzgutachten

BPlan\_217\_I\_Anlage\_7\_Orientierende\_Untersuchung\_Altablagerung

BPlan\_217\_I\_Anlage\_8\_Stellungnahme\_zur\_Altablagerung\_sw

BPlan\_217\_I\_Anlage\_9\_Stellungnahme\_FB\_32\_sw