



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1161

Der Oberbürgermeister

V/61-61/3/126-165/II-fri/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.09.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.10.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	25.10.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 1 der Vorlage) wird gefolgt.
2. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung mit Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Beitrittserklärung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Märtens

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke / 61/ 6168

(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 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 und in den Folgejahren:

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

Zz. sind noch keine Angaben möglich.

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

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

Zz. 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.)

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

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

ten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltbericht und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats.

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]

Begründung:

Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.165/II „Bürrig - Alte Garten“ sollen Wohnnutzungen in Form von hauptsächlich freistehenden Einfamilienhäusern durch einen Investor realisiert werden. Die aktuelle Planung sieht 10 Gebäude in zweigeschossiger Bauweise vor, die durch eine Anbindung an die Straße „Alte Garten“ erschlossen werden. Der Investor ist bereit, für den o. g. Bereich die Planungskosten zu tragen und als Erschließungsträger aufzutreten.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für die Stadt Leverkusen ein Bevölkerungswachstum bis 2030 auf 170.500 Einwohner prognostiziert.

Aktuell (Stand 30.04.2016) beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Leverkusen tatsächlich bereits knapp 166.000. Die Stadt Leverkusen ist nicht nur vor die Aufgabe gestellt, für die zunehmende Zahl an Wohnbevölkerung ausreichenden Wohnraum zu schaffen. Schon allein aus der jüngsten Zuwanderungsentwicklung sind weitere, zum einen bezahlbare Wohnungen, aber auch familienorientierte Wohnangebote mit Eigentumsbildung, dringend erforderlich. Das neue Wohnbaugelände ist deshalb von gewisser Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch den Investor kurzfristig ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

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

Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (Vorlage Nr. 2014/0071) erfolgte am 08.09.2014. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2014 bis 15.12.2014. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 15 Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem Verfahren geäußert. Davon haben 11 das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als Aushang im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, vom 18.02.2015 bis 04.03.2015, sowie als Informationsveranstaltung am 11.02.2015 im Gemeindezentrum St. Stephanus in Bürrig statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ sind von der Öffentlichkeit 41 Äußerungen eingegangen. Darüber hinaus waren bei der Bürgerinformation ca.120 Personen anwesend. Fragen wurden zu den Themen Verfahren und Investorenplanung, Kosten und Kostenverteilung, Bebauungskonzept und Varianten, Verkehrssituation, Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit sowie Umweltbelange und Lärmschutz gestellt.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165/II, über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung sowie über die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zu fassen.

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden für die Entwurfsplanung geprüft und - soweit möglich und sinnvoll - umgesetzt. Geändert wurde durch Vergrößerung des Geltungsbereiches der städtebauliche Entwurf insbesondere hinsichtlich einer privaten Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche nördlich der geplanten Bebauung als auch im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Straße „Alte Garten“.

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

Hinweis

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten und der Bebauungsplan in Originalgröße werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

- Anlage_1_Abwägung frühzeitige Beteiligung
- Anlage_2_Städtebaulicher Entwurf
- Anlage_3_0_BPlan_Entwurf_Blatt_1_1
- Anlage_3_1_BPlan_Entwurf_Auszug_A3
- Anlage_4_Textliche Festsetzungen
- Anlage_5_Begründung
- Anlage_6_Verkehrsuntersuchung
- Anlage_7_Landschaftspfleg. Begleitplan
- Anlage_8_Artenschutz Prüfung_I
- Anlage_9_Artenschutz Prüfung_vertiefend
- Anlage_10_Umweltgeologie
- Anlage_11_Geotechnik
- Anlage_12_Schalltechnische Untersuchung