



Stadt Leverkusen

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2016/1160/2

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-217/I-he/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.09.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
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 2016/1160) 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 2016/1160) zugestimmt. Der städtebauliche Vorentwurf wird für die frühzeitige Bürgerbeteiligung um eine Alternativvariante 2.2 (Anlage 10 der Vorlage 2016/1160/1) ergänzt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt sicherzustellen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insgesamt 80 % der Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten (Miet-)Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Hierzu wird nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass auf mindestens 40 % der hierfür vorgesehenen Fläche Wohngebäude errichtet werden, die aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Für weitere 40 % wird nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass die Wohngebäude (als Kombination von Miet- und Eigentumswohnungen) für Personengruppen mit besonderem

Wohnbedarf bestimmt sind. Dies sind Senioren mit Bedarf an auskömmlichen, barrierefreien Kleinwohnungen (Erdgeschosse) und Alleinstehende (obere Etagen).

Die zuvor genannten Festlegungen sollen über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abgesichert werden.

6. Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 5 der Vorlage Nr. 2016/1160) wird im Kapitel 3.3 (Wohnungsbau) auf Seite 12 entsprechend geändert.
7. 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 Bebauungskonzept wird zudem vier Wochen öffentlich ausgehängt.

gezeichnet:

In Vertretung
Deppe

Begründung:

Änderung der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die Bezirksvertretung des Stadtbezirkes I hat in ihrer Sitzung vom 12.09.2016 folgenden Änderungsantrag zur Vorlage Nr. 2016/1160 bzw. Nr. 2016/1160/1 einstimmig beschlossen:

„In der Begründung zu dem Vorentwurf dieses Bebauungsplans (Anlage 5 der Vorlage Nr. 2016/1160) wird der Abschnitt 3.3 (Wohnungsbau) auf Seite 12 folgendermaßen geändert:

Im Bereich des Plangebietes sollen in allen Varianten insgesamt 80 % der Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Hierzu wird nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass auf 40 % der hierfür vorgesehenen Fläche Wohngebäude errichtet werden, die aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Für weitere 40 % wird nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass die Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Dies sind Senioren mit Bedarf an auskömmlichen, barrierefreien Kleinwohnungen (Erdgeschosse) und Alleinstehende (obere Etagen). Der Bau und die Anzahl der sozial geförderten bzw. preiswerten Wohnungen sollen im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden.“

Dieser Beschluss ist Grundlage dieser Vorlage und im Beschlussentwurf entsprechend berücksichtigt.

Schreiben des Investors vom 22.09.2016

In einem Brief an Herrn Oberbürgermeister Richrath vom 22.09.2016 schlägt der Investor, der die Mehrzahl der Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost – nördlich Flurstraße“ in seiner Verfügungsberechtigung hat, eine abgeänderte Form des o. g. Beschlusses vor.

Dieses Schreiben legt die Verwaltung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen in der Anlage 1 dieser Vorlage zur Kenntnis vor. Im Ergebnis würde der Vorschlag des Investors zu einer Verringerung des Anteils des gebundenen Wohnraums führen, andererseits jedoch den Anteil des insgesamt barrierefrei erstellten Wohnraums erhöhen.

Anlage/n:

Anlage 1 - Investorenbrief vom 22.09.2016