



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1344

Der Oberbürgermeister

V/61-61/3/126-AP\_2017-2018/bu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.11.16  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.11.2016	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	05.12.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	06.12.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	08.12.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.12.2016	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018

**Beschlussentwurf:**

Das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ (Anlagen 1.1 bis 2.2 der Vorlage) bildet in dieser Form die Grundlage für die laufende Bearbeitung der Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen.

gezeichnet:

Richrath                      In Vertretung                      In Vertretung  
   Märtens                                      Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Burkhard Burau, Petra Cremer / FB 61 / - 6130, - 6100**

(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 Baugesetzbuch (BauGB)). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel für die Erstellung von Bebauungsplänen und Satzungen bzw. Gutachten stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung. Die Planungsmittel werden für Gutachten (i. d. R. Schallschutzgutachten, Versickerungsgutachten, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, ggf. auch landschaftspflegerische Begleitpläne, Einzelhandelsgutachten, archäologische Gutachten) und die Vergabe von Bebauungsplänen an externe Büros verwendet. Die Mittel werden für Verfahren eingesetzt, in denen die Stadt Grundstückseigentümerin bzw. Miteigentümerin ist bzw. es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele unumgänglich ist. Für Projekte von privaten Investoren bzw. Planungsbegünstigten erfolgt eine Kostenübernahme.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

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

Siehe Haushalts- und Stellenplan.

### **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.)

Siehe oben.

### **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.)

Bebauungspläne regeln gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung und bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug erforderliche Maßnahmen. Somit sind als Folge der Realisierung weitere Entscheidungen insbesondere zur Erschließung und Infrastrukturausstattung erforderlich.

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

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet zu den einzelnen Bauleitplanverfahren statt.			

**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>
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]

## **Begründung:**

### Einleitung

Das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ wird seit vielen Jahren aufgestellt, um zwischen Politik und Verwaltung eine Absprache über die Entwicklung von Projekten und Bearbeitung von Bebauungsplänen und vergleichbaren Satzungen zu treffen (letztmalig Arbeitsprogramm 2013-2014 - Vorlage Nr. 2013/2013). Es dient dazu, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit festzulegen und auch Bürgern und Investoren gegenüber, eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen treffen zu können. Die Aufnahme in ein Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens. Es ist ein informelles Instrument.

Die Vorlage des Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018 wurde gegenüber den zurückliegenden Arbeitsprogrammen nicht als umfangreiche Broschüre angelegt, sondern in Tabellen und Karten auf die Prioritätensetzung beschränkt.

Insgesamt war und bleibt das Arbeitsprogramm bis zu einem gewissen Grad dynamisch und flexibel angelegt, um auch kurzfristig für wichtige Projekte handlungsfähig zu sein. So können in das Arbeitsprogramm kurzfristig auch noch nicht in der Vorlage benannte Projekte aufgenommen werden, insofern sie eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung besitzen oder ein kurzfristiges städtebauliches Handeln erforderlich wird.

### Prioritäten innerhalb des Arbeitsprogrammes

Es werden schwerpunktmäßig Projekte mit dem Zusatz „prioritär“ versehen („Priorität I“), für die es deutlich mehr als nur eine Idee bzw. eine Anfrage gibt. Die Vorhaben sind hinsichtlich der wesentlichen Ziele bereits mit dem Fachbereich Stadtplanung erörtert worden. Häufig können aber auch nur grobe Angaben über inhaltliche Rahmenbedingungen gegeben werden. Erst infolge der nachfolgenden Beschlüsse werden die Ziele konkretisiert, Voraussetzungen geklärt, Stellungnahmen eingeholt bzw. in Gutachten und Detailplanungen investiert. Häufig handelt es sich bei der Priorität I auch um bereits laufende Planverfahren, da ein Bebauungsplanverfahren sich über mehrere Jahre erstrecken kann.

Daneben gibt es noch eine Auflistung von Projekten und Planverfahren der Priorität II. Dies sind „Projekte mit Potential“, d. h. Vorhaben, die sich noch weiter qualifizieren können bzw. in ihrer städtebaulichen Bedeutung als geringer einzustufen sind, als Projekte der Priorität I. Allerdings können diese Projekte gegebenenfalls flexibel in einen Beratungsturnus eingebracht werden, sollten prioritäre Planverfahren ins Stocken geraten.

Die Fokussierung auf inhaltliche Kriterien als Grundlage für die Aufnahme in das Arbeitsprogramm hat sich bewährt. Ein maßgebliches Kriterium ist die Entwicklung aus dem seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), dessen umfangreicher Beteiligungs- und Abwägungsprozess nicht in Frage gestellt werden soll. Um der gestiegenen Nachfrage nach Wohnungsbau- und Gewerbeflächen gerecht zu werden, sind hier im Einzelfall auch Projekte enthalten, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes z. B. im Parallelverfahren notwendig machen.

### Schwerpunkte des Arbeitsprogrammes

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage und Wirtschaftsentwicklung erfolgt im Wesentlichen eine Konzentration der Planungstätigkeit auf:

- Entwicklung städtischer Flächen, insbesondere das Top-Projekt „neue bahnstadt opladen (nbso)“ (Ost- und Westseite), sowie Projekte für den Wohnungsbau
- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung des Stadtbezirks (z. B. City C)
- Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung und Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Bebauungspläne, die der Umsetzung von Zielen der Sanierungssatzungen dienen
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und der Umsetzung des Altlastenerlasses.

Dazu kommen noch Projekte aus dem bestehenden Arbeitsprogramm 2013 - 2014, die bereits in laufender Bearbeitung sind.

Wie bereits erwähnt, können kurzfristig weitere hier nicht benannte Projekte bzw. Bebauungspläne in das Arbeitsprogramm aufgenommen werden, sofern es die städtebauliche Entwicklung erfordert.

### Verfahren

Verantwortlich für die Aufstellung von Bauleitplänen ist der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen. Da allerdings die beratenden Bezirksvertretungen und der (z. T.) zu beteiligende Bürger- und Umweltausschuss in das Verfahren maßgeblich involviert sind und die Entscheidungen zum Satzungsbeschluss dem Rat allein vorbehalten sind, erfolgt die programmatische Entscheidung zum Arbeitsprogramm durch den Rat.

### Erläuterung zu den anliegenden Tabellen und Karten

Die Tabellen und Karten sind aufgeteilt in die Priorität I (Anlage 1.1 und 2.1 der Vorlage) und der Priorität II (Anlage 1.2 und 2.2 der Vorlage).

Die Tabellen (Anlagen 1.1 und 1.2 der Vorlage) sind gegliedert in 7 Spalten:

- Die Spalte 1 gibt die laufende Nummer an (Lfd. Nr.). Diese gibt keine Priorisierung innerhalb der Tabelle wieder.
- Die Spalte 2 nennt den Projekttitle bzw. den Bebauungsplan.
- Die Spalte 3 bezeichnet den dazugehörigen Stadtbezirk.
- Die Spalte 4 benennt wiederum die Planungsziele: Wohnungsbau, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur, Bodenbelastungen und Rechtsbereinigung oder einer Kombination aus den zuvor genannten Planungszielen. Die Projekte in der nbso sind als TOP-Projekte besonders herausgehoben.
- Die Spalte 5 bezeichnet die Priorität (Priorität I oder Priorität II), in der sich das Projekt bzw. der Bebauungsplan befinden.
- Die Spalte 6 gibt den Verfahrensstand des Projektes bzw. Bebauungsplanes an, mit den folgenden Verfahrensständen: In Vorbereitung, Aufstellungsbeschluss, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung oder einen daraus kombinierten Zwischenstand, wie z. B. „In Vorbereitung/Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“.

In der Priorität I befinden sich derzeit 44 Projekte und in der Priorität II derzeit 32 Projekte. Die Karten (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) geben die Inhalte der Tabelle in kartographischer Form wieder und zeigen gleichzeitig eine Übersicht über die räumliche Ver-

teilung der Projekte bzw. Bebauungspläne.

#### Schlussbemerkung

Aufgrund der starken Fokussierung der Arbeit auf die laufenden Planverfahren konnte das aktualisierte Arbeitsprogramm erst jetzt erstellt werden. Es ist - wie bereits erläutert - gegenüber den vorigen Arbeitsprogrammen recht schlank gehalten, da die Umsetzung der Projekte und Bebauungspläne im Vordergrund der Tätigkeit der Verwaltung steht. Aus pragmatischen Gründen wird das Arbeitsprogramm für die Jahre 2017 - 2018 festgelegt.

In der Abteilung Städtebauliche Planung haben zwei neue Mitarbeiter im Oktober bzw. November begonnen, sodass die anstehenden Bauleitplanverfahren nun zügiger angegangen werden können.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Das vorgelegte Arbeitsprogramm mit Prioritätenbildung ist für ein transparentes Arbeiten im Bereich der Bauleitplanung dringend erforderlich und soll alle Entscheidungsträger in die Lage versetzen, Anfragen und Rückmeldungen aus der Bürgerschaft oder von Investorensseite besser einschätzen zu können.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die unten stehenden Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung einzusehen.)

#### **Anlage/n:**

- Anlage 1.1\_Arbeitsprogramm 2017-2018 Tabelle Prio I
- Anlage 1.2\_Arbeitsprogramm 2017-2018 Tabelle Prio II
- Anlage 2.1\_Arbeitsprogramm 2017-2018 Karte Prio I
- Anlage 2.2\_Arbeitsprogramm 2017-2018 Karte Prio II