



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1257

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-222/III-Ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.11.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	08.12.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"

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. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel und beinhaltet in Flur 19 die Flurstücke Nr. 252, 255, 301, 351, 443, 444, 476 und 615.
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel – Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3 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 des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen.
Der Bebauungsplan-Vorentwurf wird zudem einen Monat öffentlich ausgehängt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Burkhard Burau / FB 61 / -6130

(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 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.

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)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

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

(Veränderungsmitteln/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.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Bürgerinformationsveranstaltung und Aushang.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, grenzt im Norden und Westen an die Straße „Meckhofer Feld“, im Osten an öffentliche Grünflächen sowie die Berliner Straße (L 188) und im Süden an Wohnbebauung. Jenseits der Berliner Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 252, 255, 301, 351, 443, 444, 476 und 615 in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 19. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1 ha.

Planungsanlass

Mit der Aufstellung des hier geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ bestand die Planungsintention, ein Wohngebiet zu entwickeln. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das Wohngebiet in Teilbereichen in der geplanten Form keine ausreichende Nachfrage erfuhr. Daher ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Modifikation der Festsetzungen für eine zielorientierte Entwicklung des Teilgebietes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ ist die Umsetzung von Mehrfamilienwohnhäusern beabsichtigt, die weitestgehend der Planungsintention des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“, entsprechen. Zur Umsetzung der Planung ist die Auflösung der kleingliedrigen überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von größeren überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ soll einen Beitrag zu einer perspektivischen und bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung darstellen. Es soll der wohnbauliche Lückenschluss im Bereich „Meckhofer Feld“ vollzogen und gleichzeitig dem in Leverkusen vorhanden Wohnraumbedarf, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, Rechnung getragen werden.

Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Umweltrelevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch die hiermit getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Weiteres Vorgehen

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt.

Im Rahmen eines Aushangs und einer öffentlichen Bürgerinformation werden die Ziele und Inhalte des beigefügten städtebaulichen Entwurfs und des Entwurfes des Bebauungsplanes erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

Hinweis

Der Bebauungsplan-Vorentwurf im Originalmaßstab (Anlage 3.1 der Vorlage), der Bebauungsplan Nr. 35/III Meckhofen 5. Änd. (Anlage 7 der Vorlage) sowie die Gutachten (Anlagen 8, 9 und 10 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.)

Anlage/n:

BPL_222-III_Anlage 1_BPL-Übersicht
BPL_222-III_Anlage 10_Baugrunduntersuchung
BPL_222-III_Anlage 2_Geltungsbereich
BPL_222-III_Anlage 3.1 BPL-Gesamtansicht
BPL_222-III_Anlage 3.2_BPL-Ausschnitt
BPL_222-III_Anlage 4_Textliche Festsetzungen
BPL_222-III_Anlage 5_Begründung
BPL_222-III_Anlage 6_Städtebaukonzept
BPL_222-III_Anlage 7_BPL_35_III Meckhofen 5. Änd
BPL_222-III_Anlage 8_Artenschutzprüfung_ASP
BPL_222-III_Anlage 9_Schallschutzgutachten