



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1256

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-215/II-Ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

10.11.16
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.11.2016	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	06.12.2016	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 215/II

"Opladen - zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße"

Beschlussentwurf:

1. Dem städtebaulichen Vorentwurf (Varianten 1, 2 und 3) zum Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen – Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 3, 4 und 5 der Vorlage) zugestimmt.
2. 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 II durchzuführen.

Der städtebauliche Vorentwurf (Varianten 1, 2 und 3) zum Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen - Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ wird zudem einen Monat öffentlich ausgehängt.

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

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
[ja]	[nein]	[nein]	[nein]

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen und wird im Nordwesten durch die Straße „Am Weiher“, im Nordosten durch die Böcklerstraße, im Südosten durch die Bielertstraße und im Südwesten durch die Düsseldorfer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich mit etwa 3,23 ha umfasst in der Gemarkung Opladen

- Flur 4: die Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 34, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 65, 66, 73, 82, 83, 87, 91, 92, 93, 94 109, 110, 130, sowie Teilflächen aus Flurstück 129 und
- Flur 5: die Flurstücke 801, 833, 834, 870, 1103, 1104, 1105, 1106, 1146, 1180, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1213, 1215 sowie Teilflächen der Flurstücke 1107, 1216 und 1217 und
- Flur 19: die Flurstücke 8, 11, 12 sowie Teilflächen aus Flurstück 128.

Planungsanlass

Ein Investor ist an die Stadt Leverkusen herangetreten mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum auf den Flurstücken 28, 109 und 110 zu schaffen. Auch für die weiteren Flächenpotenziale sollen im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung angeboten werden. Hierzu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen in seiner Sitzung am 24.08.2015 einen Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 2015/0674).

Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Dieser weist für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Erschließungsflächen als öffentliche Verkehrsflächen aus. Da die Ausweisung eines Kerngebietes im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II nicht dem derzeit vorhandenen Bestand und auch nicht den Planungszielen der Stadt Leverkusen entspricht, sieht die Stadt Leverkusen das Planungserfordernis, die Gebietsausweisung anzupassen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die zentral im Plangebiet gelegenen, derzeit gering genutzten Grundstücksflächen sollen im Zuge der Innenentwicklung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen im Plangebiet sollen planungsrechtlich entsprechend der vorhandenen Bestandssituation gesichert werden bzw. einer zukunftsfähigen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung der angemessenen Nutzung der vorhandenen innerstädtischen Flächenpotenziale zugeführt werden.

Verfahren

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet im Nordwesten entlang der Düsseldorfer Straße als Mischgebiet (MI), im Übrigen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig entlang der Düsseldorfer Straße Mischgebiet sowie im Bereich der rückwärtigen Flächen und entlang der Bielertstraße Wohnbaufläche darstellen. Der südwestliche Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Die-

ser setzt für die Flächen des Plangebietes ein Kerngebiet sowie die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“ treten mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zurück. Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt kein Bebauungsplan vor. Hier erfolgt derzeit die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 215/II „Opladen - zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) 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 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 24.08.2015 (Vorlage Nr. 2015/0674).

Weiteres Vorgehen

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 Entwurfes 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

Die Gutachten (Anlagen 7, 8 und 9 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 einzusehen.)

Anlage/n:

BPL_215-II_Anlage 1_Geltungsbereich BPL
BPL_215-II_Anlage 2_BPL-Übersicht
BPL_215-II_Anlage 3_Variante_1
BPL_215-II_Anlage 4_Variante_2
BPL_215-II_Anlage 5_Variante_3
BPL_215-II_Anlage 6_Begründung zum BPL
BPL_215-II_Anlage 7_Artenschutzgutachten_ASP

BPL_215-II_Anlage 8_Verkehrsgutachten
BPL_215-II_Anlage 9_Bodengutachten