



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1356

Der Oberbürgermeister

V/61-219/II-ext./ahr

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.12.16

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. 219/II "Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik"

- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219/II "Alte Fabrik, Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik" wird gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in der Flur 7 die Flurstücke 906, 907, 908, 909 und 912 sowie Teile aus den Flurstücken 834, 905 und 910. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2 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 II durchzuführen.
6. Der städtebauliche Vorentwurf (Anlage 2) zum Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ 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: Oliver Ahrendt / 61/ 6140**

(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. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik zu verwirklichen und so zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Das gesamte Plangebiet soll insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung einer städtebaulichen, geordneten Entwicklung zugeführt werden.

### **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 Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
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:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	nein	nein	nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 / II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, nordöstlich des Zentrums- und Bahnhofsbereiches und umfasst ca. 1,1 ha.

### Planungsanlass

Die Flächen im Planbereich sind aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzungen und der hiermit verbundenen emissionsschutzrechtlichen Vorgaben nur eingeschränkt gewerblich nutzbar. Dies hat in der Vergangenheit zu einer Unternutzung der Flächen geführt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ unterteilt das Grundstück in ein Gewerbegebiet GE 1 im Norden und ein Gewerbegebiet GE 2 im südlichen Bereich.

### Ziel und Zweck der Planung

Grundlage der Planung ist das Ansinnen der Eigentümer, auf dem gesamten Gelände preiswerten Wohnungsbau zu errichten. Ziel des Verfahrens ist es, eine Durchmischung des Quartiers zu erreichen, wie mit Beschluss des Ergänzungsantrages Nr. 2016/1066 zur Vorlage Nr. 2016/1219 entschieden wurde. Ähnlich wie auf dem Gelände der neuen bahnstadt opladen soll ca. 25 % geförderter Wohnungsbau entstehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ erforderlich.

Um die Umsetzung des dem Bebauungsplan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Geltungsbereich erforderlich.

Im Vergleich zum vorherigen Entwurf aus der Vorlage Nr. 2016/0865/1, der auch Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen vorsah, wurde die grundlegende städtebauliche Konzeption, insbesondere die Erschließung und die Anordnung der Baukörper, nicht wesentlich verändert. Lediglich an der Stauffenbergstraße wurde der größere mit dem kleineren Baukörper getauscht. Auch die Zahl der Vollgeschosse wurde beibehalten. Der neue städtebauliche Entwurf sieht fünf Baukörper vor, von denen drei mit vier Vollgeschossen und zwei mit drei Vollgeschossen geplant sind. Die Anzahl der Stellplätze im Plangebiet wurde auf 88 reduziert. Zuvor waren 90 Stellplätze geplant.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gewerbegebiet GE dar. Er wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### Verfahren

Die grundsätzliche Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik wurde bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II am 13.09.2016 beraten und in der Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen am 29.06.2016 beschlossen. Bisher wurde jedoch noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Als erster Verfahrensschritt im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 219/II sollen auf Grundlage der hier vorgelegten Unterlagen der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Bürgerinformationsveranstaltung beschlossen werden. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

#### Weiteres Vorgehen

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

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

Das Vorhaben soll kurzfristig realisiert werden. Um Verzögerungen im Aufstellungsverfahren zu vermeiden, muss die Vorlage im laufenden Turnus beraten werden.

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

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

- 1356 - Anlage 1 - erg. Schr. v. 04.12.16
- 1356 - Anlage 2 - Antrag Nr. 2016/1066 mit Beschlusslauf
- 1356 - Nichtöffentliche Anlage 3
- 1356 - Vorblatt erg. Schr. v. 04.12.16
- 219\_II\_Anlage\_1\_BPL-Übersicht
- 219\_II\_Anlage\_2\_Vorentwurf
- 219\_II\_Anlage\_3\_Begründung