



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1476

Der Oberbürgermeister

V/61-ahr

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.01.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.01.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.01.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 224/I "Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag Straße" in Leverkusen-Wiesdorf  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 23 die Flurstücke 31, 32, 147, 148, 149, 150, 163, 408, 413, 414, 490, 513, 518, 540 und 541 sowie Teile aus den Flurstücken 397 und 516. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 und 2 der Vorlage) zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 BauGB.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

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

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: 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 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 sind die Planung für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

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

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

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer und die Stadt Leverkusen übernommen. Dies wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen, z. B. im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden, sind die Kosten durch die Eigentümer zu übernehmen.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

### **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]	[ja] [nein]
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das voraussichtlich mittels öffentlichen Aushängen der Planunterlagen durchgeführt wird.			

**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]	[ja]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224/I „Wiesdorf - zwischen Manforter Straße, Körnerstraße und Gustav-Freytag-Straße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I. Er wird nördlich von der Manforter Straße (L 290), östlich von der Körnerstraße und südlich von der Gustav-Freytag-Straße begrenzt und umfasst ca. 1,2 ha.

### Planungsanlass, Ziel und Zwecke der Planung

Ein Investor hat eine Fläche von rd. 6.200 m<sup>2</sup> zwischen der Manforter und Körnerstraße (Flurstücke 414, 541, 408 und 490) erworben und beabsichtigt, ein weiteres Grundstück im Süden des Plangebietes (Flurstück 163) zu erwerben. Parallel dazu hat der Eigentümer der westlich angrenzenden Grundstücke Interesse an einer kompletten Neubebauung seines Areals bekundet. Investor und Eigentümer planen Wohnungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen.

Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet als „Gewerbegebiet eingeschränkt“ dar. Ferner befindet sich an der Körnerstraße ein Symbol für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Das Flurstück 163 ist als Grünfläche dargestellt.

Die innerstädtische, überwiegend brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und die in der Umgebung befindliche Wohnbebauung zu arrondieren sowie um weitere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf der Ebene des Städtebaus Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, da die brachliegenden und neu zu ordnenden Flächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordern. Dabei soll eine geordnete Erschließung des Gesamtgebietes und insbesondere des Blockinnenbereichs gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die geordnete und verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Hinzu kommt die Bewältigung der Lärmbelastung des Gebietes durch die stark befahrene Manforter Straße und die Bahnstrecke. Hier soll durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Gebäudeausrichtung eine städtebaulich abgestimmte Gesamtlösung gefunden werden. Ferner soll die Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Belangen gesichert sein.

### Verfahren

Ob der Bebauungsplan im Regelverfahren oder als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann erst entschieden werden, wenn weitere Erkenntnisse zu den Rahmenbedingungen vorliegen. Hierfür sind Gutachten einzuholen. Dazu zählen in erster Linie ein Seveso-II-Gutachten, eine schalltechnische Untersuchung des Schienen- und Straßenverkehrs, eine Verkehrsuntersuchung, eine Altlastenuntersuchung sowie eine Umweltvorprüfung. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Untersuchungen ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Daraus folgt auch, ob im Falle eines Regelverfahrens die Änderung des FNP erforderlich wird oder im Falle eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung zu erfolgen hat.

#### Weiteres Vorgehen

Als nächste Verfahrensschritte sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Hierzu wird im weiteren Verfahren erneut eine Beschlussvorlage vorgelegt.

#### Hinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 2.2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt, um eine Grundlage für die weiteren Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch anwenden zu können. Hierzu zählen die Zurückstellung von Baugesuchen und der Beschluss einer Veränderungssperre.

Seit dem 06.01.2017 liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage für die westlichen Grundstücke des Plangebietes vor (Gemarkung Wiesdorf, Flur 23, Flurstücke 147, 148, 150 und 513), die sowohl in der Nutzungsverträglichkeit als auch in Bezug auf den ruhenden Verkehr den zukünftigen Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen könnte.

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

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

224-I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich Übersicht 1-2500  
224-I\_Anlage\_2.1\_Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss  
224-I\_Anlage\_2.2\_Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss\_A0  
224-I\_Anlage\_3\_FNP-Auszug