



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1597

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-58-79-II-2. Änderung-Pri  
Dezernat/Fachbereich/AZ

31.05.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.06.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 58/79/II-2. Änderung "Am Hühnerberg"  
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)  
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**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. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen, Flur 7 und beinhaltet die Flurstücke 540 und 704 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
4. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.
5. Den städtebaulichen Entwurfsvarianten (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Entwurfsvarianten einschließlich der Begründung werden für die Dauer von 4 Wochen 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: Herr Priewe / 61 / 406 - 6132**

(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 und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Entwicklung der im Beschlusspunkt 3 beschriebenen Fläche ein bedeutender Baustein, um für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs verfügbare Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018“ (vgl. Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Der Stadt Leverkusen entstehen Kosten für die Durchführung des Planverfahrens. Die anfallenden Kosten beziehen sich ausschließlich auf die Erarbeitung von Fachgutachten.

Eine detaillierte Auflistung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, hervorgerufen durch die Anfertigung von Fachgutachten, welche für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens unabdingbar sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Gänze kalkulierbar. Eine abschließende Bewertung der fiskalischen Folgen (u. a. ausgehend von der neuen Teilungserklärung) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

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

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

Die Personalkosten sind zu Beginn des Bauleitplanverfahrens noch nicht abschätzbar; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderlichen Zuarbeiten.

### **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.

### **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.)

Die Refinanzierung des städtischen Haushalts erfolgt durch den Verkauf der im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke.

**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	nein	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das hier die Bürgerinformationen durch einen Aushang der Planunterlagen (Vorentwurf) vorsieht.			

**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	nein

## **Begründung:**

Das bis zum Jahr 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum für die Stadt Leverkusen erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen. Die Stadt Leverkusen besitzt im Stadtgebiet Grundstücke, die zu Wohnbauzwecken entwickelt werden können. Hierzu zählen 2 Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Es umfasst die Flurstücke 540 und 704 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen und befindet sich im Leverkusener Stadtteil Quettingen.

### Anlass/Ziele und Zwecke der Planung

Der im westlichen Abschnitt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 58/79/II festgesetzte Parkplatz wurde baulich nicht umgesetzt. Derzeit befindet sich in diesem Bereich eine Brachfläche. Die Aktivierung zu Wohnbauzwecken bildet den städtebaulichen Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“.

Zentrales Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der in Anlage 1 der Vorlage zu entnehmenden brachliegenden Fläche. So ist geplant, ein Wohngebäude mit ca. 9 Wohneinheiten auf der Fläche zu realisieren und den entstehenden ruhenden Verkehr sinnvoll zu ordnen.

### Verfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ soll hiermit der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

Es ist geplant, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

### Weiteres Vorgehen

Im nächsten Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Die Entwurfsvarianten einschließlich der Begründung werden für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt. Ebenso werden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt. Alle notwendigen Beteiligungen sowie Gutachten werden im weiteren Verfahren beauftragt.

### Hinweise

Im Ratsinformationssystem sind die im Nachgang aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.

**Anlage/n:**

58\_79\_II - 2.Änderung Anlage 1\_Geltungsbereich Übersicht

58\_79\_II - 2.Änderung Anlage 2\_Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

58\_79\_II - 2.Änderung Anlage 3\_Entwurf - Variante 1

58\_79\_II - 2.Änderung Anlage 4\_Entwurf - Variante 2

58\_79\_II - 2.Änderung Anlage 5\_Begründung