



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1848

Der Oberbürgermeister

V/61-87 b-I-1.Änd-he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.12.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	29.01.2018	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 87 b/I "Stromstraße" - 1. Änderung  
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes  
(beschleunigtes Verfahren)

**Beschlussentwurf:**

1. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 87 b/I "Stromstraße" wird im Teilbereich der Stromstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB geändert. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Hitdorf und beinhaltet in der Flur 11 das Flurstück Nr. 10. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 87b/I „Stromstraße“ – 1. Änderung.
3. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Hierzu wird das Bauungskonzept vier Wochen öffentlich ausgehängt.

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: Herr Hennecke, FB 61, 406 - 6135**

(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 die mit dem Integrierten Handlungskonzept Hitdorf (InHK Hitdorf) verbundenen Zielsetzungen zu sichern. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) nicht enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der 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)

Personalkosten, Kosten für Gutachten/Untersuchungen.

### **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.)

Derzeit 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	ja
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB.  Die Dokumente zum Bebauungsplanverfahren werden vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. Zur Planung können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Information zur Einleitung des Verfahrens sowie zur Bürgerbeteiligung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Leverkusen.			

**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>
nein	nein	nein	nein

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 87b/I „Stromstraße“ ist mit der Bekanntmachung am 06.11.1990 in Kraft getreten. Für diesen Bebauungsplan ist ein Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung erforderlich, um die vorgesehene Maßnahme zur Umnutzung des hier vorhandenen Trafogebäudes als öffentliche Begegnungs- und Veranstaltungsstätte planungsrechtlich zu sichern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hitdorf, Flur 11, das Flurstück Nr. 10.

Die vorgesehene öffentliche Nutzung des Trafogebäudes ist ein Baustein der für das Hitdorfer Stadtteilzentrum vorgesehenen „Bürgermeile“ als Projekt des Integrierten Handlungskonzeptes Hitdorf (InHK Hitdorf).

### Bestehendes Planungsrecht

Das Trafogebäude befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87 b/I „Stromstraße“, der für den betroffenen Grundstücksbereich eine „Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität“ festsetzt. Diese Fläche wird durch Baugrenzen umfasst. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestehen in diesem Bereich nicht.

Des Weiteren befindet sich das Trafogebäude innerhalb einer durch den Bebauungsplan festgesetzten Umgrenzung als „Erhaltungsbereich“. Die textlichen Festsetzungen hierzu lauten: „Es wird für die Stromstraße ein Bereich zur Erhaltung baulicher Anlagen festgesetzt, weil diese allein im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild prägen.“ Für die übrigen vom „Erhaltungsbereich“ betroffenen Gebäude an der Stromstraße gelten die Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet in maximal eingeschossiger, offener Bauweise mit Satteldach.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Die ehemalige, von der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL) genutzte Trafostation, befindet sich im Ortskern von Leverkusen-Hitdorf in der Stromstraße 9. Die vormals elektrotechnische Nutzung ist aufgegeben worden und wird nicht weiterverfolgt. Das fensterlose Trafogebäude ist als zweigeschossiges Gebäude mit dreigeschossigem Turm erstellt worden. Im Zusammenhang mit dem InHK Hitdorf ist es nunmehr geplant, dieses Gebäude zu sanieren und als Begegnungs- und Veranstaltungsstätte u. a. für Beratungs-, Kultur-, Sport- und Gesundheitsvorsorgeangebote zu nutzen.

Aufgrund seiner Abmessungen (8,0 m x 3,0 m) mit lediglich zwei Geschossen ist das Raumangebot des Stromhauses zu gering, um die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Daher ist der Ausbau mit einem dritten Geschoss geplant sowie die Anordnung einer Treppenanlage außerhalb des Gebäudes, um ein Gesamtraumangebot von ca. 60 m<sup>2</sup> zu erhalten. Das architektonische Konzept sieht nunmehr ein dreigeschossiges Gebäude mit daran angefügtem Treppenaufgang, ggf. mit einem Aufzug, vor.

Die vorgesehene Nutzung sowie die bauliche Veränderung des Gebäudes stimmen nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 87b/I überein, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung des geplanten Gebäudekörpers wurden zum einen die im Bebauungsplan formulierten Festsetzungen als „Erhaltungsbereich“ herangezogen. Demnach soll die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägende städtebauliche Situation der Stromstraße erhalten werden. Das bestehende Trafogebäude fügt sich als solitäres und schlicht gehaltenes Zweckgebäude in die vorhandene Baustruktur der Stromstraße ein. Mit der Planung, durch An- und Aufbauten die Nutzungsebenen zu erweitern, wird das Gebäude verändert. Das Bauvolumen des Gebäudekörpers entwickelt sich hierdurch überproportional gegenüber der eher kleinteiligen Gesamtstruktur der Stromstraße, sodass dem als Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) verfassten und damit als Grundzug der Planung zu betrachtendem Planungsziel, das Ortsbild städtebaulich zu erhalten, nicht entsprochen wird.

Des Weiteren ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die im Bebauungsplan Nr. 87b/I festgesetzte „Fläche für Versorgungsanlagen/Elektrizität“ eine öffentliche Nutzung für Veranstaltungen, Kursangebote und als Begegnungsstätte planungsrechtlich nicht umfasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den zukünftig hier vorgesehenen Nutzungen entspricht.

Aufgrund der baulichen Dichte im Bereich der Stromstraße sind im Bebauungsplanverfahren Abstandsflächen sowie nachbarliche Belange zu untersuchen und im Rahmen der Abwägung zu bewerten. Die fachspezifischen Themenbereiche Verkehr, Erschließung, Stellplätze, Immissionen, Umwelt und Denkmalpflege werden innerhalb des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Dokumente zum Bebauungsplanverfahren werden vier Wochen öffentlich ausgehängen sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. Zur Planung können Stellungnahmen abgegeben werden. Im Anschluss daran wird der Bebauungsplanentwurf erstellt und die öffentliche Auslegung vorbereitet.

#### Kosten

Die finanziellen Aufwendungen zum Umbau des Trafogebäudes sollen über Fördermaßnahmen des Landes im Rahmen des InHK Hitdorf sichergestellt werden. Zum städtischen Eigenanteil können derzeit keine Angaben gemacht werden.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung (Anlage 4) einzusehen.

**Anlage/n:**

87b\_I\_1\_Änd Anlage 1\_Geltungsbereich

87b\_I\_1\_Änd Anlage 2\_Lageplan

87b\_I\_1\_Änd Anlage 3\_Begründung

87b\_I\_1\_Änd Anlage 4\_B-Plan 87b

87b\_I\_1\_Änd Anlage\_5\_Architektonisches Konzept