



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2061

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-222/III-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.04.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.04.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.04.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 5 der Vorlage) wird gefolgt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße" (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Begründung und den beigefügten Gutachten (Anlagen 6 bis 10 der Vorlage) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Burau, FB 61, 406 - 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 dient die Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen grundsätzlich unter der Finanzstelle PN090502 - Städtebauliche Planung zur Verfügung. Die Planungskosten werden in diesem Falle jedoch vollständig durch einen Investor getragen.

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):

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)			
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, grenzt im Norden und Westen an die Straße „Meckhofer Feld“, im Osten an öffentliche Grünflächen sowie die Berliner Straße (L 188) und im Süden an Wohnbebauung. Jenseits der Berliner Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 252, 255, 301, 351, 443, 444, 476 und 615 in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 19. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1 ha.

Planungsanlass

Mit dem geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ wurde Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das Wohngebiet in Teilbereichen in der geplanten Form keine ausreichende Nachfrage erfuhr. Daher ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Modifikation der Festsetzungen für eine zielorientierte Entwicklung des vorliegenden Teilgebietes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ ist die Umsetzung von Mehrfamilienwohnhäusern beabsichtigt. Zur Umsetzung der Planung ist die Auflösung der kleingliedrigen, überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von größeren, überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/II, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ soll einen Beitrag zu einer perspektivischen und bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung darstellen. Es soll der wohnbauliche Lückenschluss im Bereich „Meckhofer Feld“ vollzogen und gleichzeitig dem in Leverkusen vorhandenen Wohnraumbedarf, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, Rechnung getragen werden.

Verfahrensart

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes 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 damit 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.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch die hiermit getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2016/1257) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Hierzu konnte der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der Begründung und weiteren Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Weiterhin erfolgte hierzu am 15.03.2017 eine Bürgersammlung mit 7 Besuchern im Pfarrsaal St. Nikolaus, Berliner Straße 173 in Leverkusen-Neuboddenberg.

Insgesamt sind drei schriftliche Äußerungen vonseiten der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Äußerungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Verlust von Grün- und Freiflächen,
- alternative Energieversorgung und Gebäudebegrünung,
- verkehrliche Anbindung,
- geringes öffentliches und privates Stellplatzangebot,
- Verkehrszählung der Stellplatzsituation,
- Einschränkung der Spielmöglichkeiten im Bereich der Sonnenuhr,
- Verbesserung alternativer Verkehrsanbindungen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachbereiche. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert.

Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, teilweise aufgrund der eingegangenen Anregungen, am Bebauungsplanentwurf und an den Festsetzungen geringfügige Änderungen vorgenommen. Dies betrifft die Berücksichtigung der nachrichtlich übernommenen Ferngasleitung und der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1, die zeichnerische Ergänzung der Vorgartenbereiche im allgemeinen Wohngebiet WA1 und die ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Walmdächern.

Darüber hinaus wurden die Festsetzungen auf die Umsetzung von alternativen Mobilitätsangeboten geprüft und dahingehend zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen und zur Errichtung von Lade-Infrastruktur für Elektromobilität erweitert.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ergänzende Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Aufgrund der Lkw-Sperrung auf der Bundesautob-

ahn A1 wurden im Rahmen einer Verkehrserhebung die daraus resultierenden Lkw-Ausweichverkehre auf der Berliner Straße erfasst und die daraus resultierenden, möglichen Auswirkungen aus dem Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung erneut geprüft.

Um die möglichen Auswirkungen auf den vermeintlich hohen Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze zu bewerten, wurde eine Parkraumerhebung durchgeführt. Zur schalltechnischen Bewertung des bestehenden Altglascontainers in der Nähe des Plangebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Die jeweiligen Ergebnisse der o. g. Gutachten gingen in die vorliegende Planung ein. Die Ergebnisse der Gutachten sowie die ergänzten Festsetzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in den jeweiligen Kapiteln dargestellt. Neben redaktionellen, klarstellenden und ergänzenden Anpassungen an der Begründung wurden auch die Umweltauswirkungen vertiefend betrachtet und die Thematik zu alternativen Mobilitätsangeboten ergänzt.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlusssentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Kosten und Umsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inklusive Gutachten werden von einem Investor getragen. Im weiteren Verlauf wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein, in dem u. a. die Folgekosten des Bebauungsplanes geregelt werden. Dabei handelt es sich um die Kosten für die Verlagerung eines Wertstoffcontainers sowie die Planungskosten für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen.

Hinweise

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 6 bis 10 der Vorlage) sowie der Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab (Anlage 2.1 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Abstimmungen mit dem Investor hinsichtlich der Inhalte des geplanten städtebaulichen Vertrages (vgl. Punkt 10.3 in der Anlage 4 zur Vorlage) sowie die Überarbeitung des Schallgutachtens und des Bebauungsplanentwurfes auf die kürzlich herausgegebene Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (DIN 4109:2018) haben das Planverfahren verzögert.

Da das Vorhaben der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum dient, wurde die Vorlage über Nachträge auf die Tagesordnungen gesetzt.

Anlage/n:

- 222_III_Anlage 01_Geltungsbereich
- 222_III_Anlage 02.1_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 222_III_Anlage 02.2_Bebauungsplanentwurf Ausschnitt (A4)
- 222_III_Anlage 02.3_Städtebaulicher Entwurf
- 222_III_Anlage 03_Textliche Festsetzungen
- 222_III_Anlage 04_Begründung
- 222_III_Anlage 05_Abwägung Frühz. Beteiligung
- 222_III_Anlage 06_Baugrunduntersuchung_2015-05-08
- 222_III_Anlage 07_Artenschutzprüfung ASP_2016-09
- 222_III_Anlage 08_Parkraumerhebung_2017-09
- 222_III_Anlage 09_Schallgutachten_2018-03-16
- 222_III_Anlage 10_Schallgutachten Wertstoffinsel_2017-09-25