



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2229

Der Oberbürgermeister

V/61-613-203/III-He-ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	06.09.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.09.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	20.09.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg"
- Aufhebung Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012
- erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der vom Bau- und Planungsausschuss am 23.01.2012 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 203/III „Fester Weg“ (Vorlage Nr. 1418/2012) wird aufgehoben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“.
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lützenkirchen und beinhaltet in der Flur 37 die Flurstücke 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 22, 25, 29 (teilweise), 32 (teilweise), 35, 41, 43, 44, 45, 50, 65, 68, 70, 85 (teilweise), 89, 91, 93, 95, 122, 123 (teilweise), 124 (teilweise), 126 - 131, 139, 140, 149 und in der Flur 41 die Flurstücke 65 (teilweise) und 66. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
5. Dem städtebaulichen Vorentwurf mit den drei Varianten zum Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4.1 bis 4.3 der Vorlage) zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Begründung wird hierzu 30 Tage öf-

fentlich ausgehängt. Zudem ist die Beteiligung in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

Ansprechpartner: Herr Hennecke, Fachbereich 61, Telefon: 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, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten. Laut Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen - Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruches und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ - ist die Maßnahme „Fester Weg“ als zu entwickelnder Kindergartenstandort aufgeführt. Der Bebauungsplan dient der Standortentwicklung.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Planungsvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Alle anteiligen Kosten für das Planverfahren (z. B. Gutachten sowie Begleitung durch externe Planungsbüros) sind durch den Investor zu übernehmen. Erforderliche Maßnahmen der Grundstücksbereitstellung und der Erschließung sind zu ermitteln. Entsprechende Kostenübernahmen sind mit dem Investor abzustimmen. Die Stadt bringt eigene Grundstücksteile in das Verfahren ein und beteiligt sich anteilig an den Kosten.

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

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

Derzeit fallen keine anteiligen Kosten an. Mögliche Kostenbeteiligungen sind im weiteren Verfahren festzustellen und mit dem Investor zu verhandeln.

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.)

Derzeit 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.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch vierwöchigen Aushang der Pläne sowie öffentliche Bürgerversammlung.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Beschlusspunkt 1:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 203/III „Fester Weg“.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Fester Weg“ in Leverkusen-Steinbüchel (Vorlage Nr. 1418/2012) beschlossen.

Aufgrund der im Zeitraum nach Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten Änderungen im Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung ist nunmehr die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III vorgesehen, um das Planverfahren mit der im Jahr 2017 in Kraft getretenen planungsrechtlichen Rechtsgrundlage fortzuführen. Mit der Neufassung des Aufstellungsbeschlusses werden die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet konkreter gefasst. Zudem wird der Geltungsbereich des Plangebietes reduziert, da sich kein Planerfordernis für die nicht mehr vom Geltungsbereich erfassten Teilabschnitte herausgestellt hat.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ wird der Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2012 aufgehoben. Die genaue Abgrenzung des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses ist der Planzeichnung gemäß Anlage 2 der Vorlage zu entnehmen.

Beschlusspunkte 2 - 6:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“.

Lage des Plangebietes

Der Planbereich ist im Norden durch die Grundstücke am Fester Weg sowie die Autobahn A1, im Nordosten durch einen auf Höhe des Übergangs zur Albert-Schweitzer-Straße verlaufenden Feldweg, im Osten und Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung „Steinbüchel“ sowie im Westen durch die Bruchhauser Straße abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,6 ha (Wohngebiet 8,5 ha).

Planungsanlass und Ziele der Planung

Der derzeit in Leverkusen vorliegende Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung und der aktuellen Wohnraumnachfrage im Stadtteil Steinbüchel ist auch hier künftig mit einer Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen. Zielsetzung einer aus dem Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit seit 13.03.2006) entwickelten Planung ist es, das Plangebiet „Fester Weg“ als eine der größten Potenzialflächen für den Wohnungsbau im Stadtgebiet der Umsetzung zuzuführen.

Auf der Grundlage eines ersten Konzeptentwurfes hat am 22.06.2016 sowie am 12.06.2018 eine vorgezogene Fachbereichsabstimmung („Scoping“) stattgefunden. Nach Auswertung der seinerzeitigen Rückmeldungen wurden Konzeptanforderungen

wie folgt vorgeschlagen und entsprechend dem Projektstatus berücksichtigt:

- Optimierung der Entwässerungsplanung (Anlage von Staukanälen, Berücksichtigung von Starkregenereignissen),
- Berücksichtigung einer Wasserdruckleitung des Wupperverbandes im Bereich der Straße „Fester Weg“ sowie die Einbindung von Schutzstreifen,
- Berücksichtigung moderner Mobilitätskonzepte (Prüfung einer Busandienung, Einbindung von Radwegen und Berücksichtigung von Maßnahmen der Elektromobilität sowie Carsharing),
- Erneuerung des Spielplatzes im Osten,
- Ausarbeitung eines Strukturkonzeptes für die Grünplanung sowie Erhalt von zwei zu schützenden Bäumen (Flurstück 129).

Im Rahmen des Scopings wurde auch die Erstellung von Gutachten zu den Themen Schallschutz, Staubemissionen, Artenschutz, Verkehr und Entwässerung festgelegt; die Ergebnisse werden in die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes einfließen.

Es soll unterschiedlicher Wohnraum auf einer Fläche von etwa 8,5 ha in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern entstehen. Neben familiengerechten Wohnformen ermöglicht der Geschosswohnungsbau auch Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte, sodass nach Realisierung der Wohnbaumaßnahme insgesamt ein breites Spektrum an Wohnformen zur Verfügung stehen wird. Mittelfristig sollen rund 240 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Straßen „Fester Weg“ und „Albert-Schweizer-Straße“ sind in das städtebauliche Konzept mit eingebunden. Im Bedarfsfall wird eine Neuordnung bzw. eine Ertüchtigung vorzunehmen sein, um dem hinzukommenden Verkehr gerecht zu werden. Die Straßen dienen der Erschließung des neuen Wohngebietes, sodass eine Funktion als Durchgangsstraße weiterhin nicht geplant ist.

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ist auf der südlich der Autobahn gelegenen Fläche nördlich der Straße „Fester Weg“ vorgesehen.

Die weitere Ausarbeitung von Fachbeiträgen sowie die konkretere Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes erfolgt im Rahmen des zu entwickelnden Bebauungsplanentwurfes.

Kindertagesstätte

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) für eine bedarfsgerechte Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kindertageseinrichtung (Kita) mit bis zu 8 Gruppen eingeplant. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 4.000 m² berücksichtigt. Die Kindertagesstätte dient der Deckung der aktuellen Bedarfssituation für Leverkusen sowie der Ausstattung des Wohngebietes.

Als Standort für diese Kindertagesstätte wird das städtische und derzeit für eine Flüchtlingsunterkunft genutzte Grundstück an der „Schopenhauer Straße“ vorgesehen (Anlage 4.1 der Vorlage). Aufgrund der von Wohnstraßen eingebundenen Lage wurden im Rahmen einer vorgezogenen Fachbereichsbeteiligung Bedenken hinsichtlich der Ver-

kehrsbewältigung geäußert, sodass zwei zusätzliche Standortvarianten erarbeitet wurden (Anlagen 4.2 und 4.3 der Vorlage). Die genaue Verortung der Kindertagesstätte wird nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren Nr. 203/III wird mit diesem Aufstellungsbeschluss neu eingeleitet. Weiterhin ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dieser Beschlussvorlage verbunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird als Bürgerveranstaltung sowie durch 30-tägigen Aushang der Planunterlagen durchgeführt.

Nach Auswertung der Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und zur öffentlichen Auslegung vorbereitet.

Umsetzung

Die Grundstücke für die Wohnbaulandentwicklung sind nur zu einem geringen Teil in städtischem Besitz. Der Fachbereich Stadtplanung hat bereits in der Vergangenheit erste Schritte zur Baulandaktivierung unternommen. Diese Aktivitäten wurden seitens eines Bauträgers (Fa. Paeschke GmbH) weiterentwickelt. Die erforderlichen Grundstücksordnungen sind weitestgehend eingeleitet.

Das Planverfahren „Fester Weg“ ist Bestandteil des Arbeitsprogramms „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) und in Priorität 1 aufgeführt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Im weiteren Verfahren wird mit einem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen sein.

Hinweis

Der städtebauliche Vorentwurf in Originalgröße (DIN A0) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1_BPlan_203_III_Geltungsbereich_Aufstellung
Anlage 2_BPlan_203_III_Geltungsbereich_Aufhebung
Anlage 3_BPlan_203_III_Ausschnitt FNP
Anlage 4_1_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_1_DIN_A0
Anlage 4_1_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_1_DIN_A4
Anlage 4_2_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_2_DIN_A0
Anlage 4_2_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_2_DIN_A4
Anlage 4_3_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_3_DIN_A0
Anlage 4_3_BPlan_203_III_Vorentwurf_Var_3_DIN_A4
Anlage 5_Bplan_203_III_Begründung