



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2227

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-233-III-fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

22.05.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.06.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	28.06.2018	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"  
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13b BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 233/III "Mathildenhof – östlich Bohofsweg".
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel und beinhaltet die Flurstücke 303 (z. T.), 313 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 72 Flur 15 und 755 Flur 19. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

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: Claudia Fricke/ FB 61/ 406 - 6168**

(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 ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Prio 1 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 sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

### **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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja]	[ja]	[ja] [ ]	[nein]
<p>Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.</p>			

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

## **Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich „In der Wasserkuhl“. Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), 313 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 72 Flur 15 und 755 Flur 19. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 2,6 ha groß.

### Planungsanlass und Ziel der Planung

Während des Aufstellungsverfahrens zum heute rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wurde durch ein Artenschutzgutachten festgestellt, dass im Bereich nördlich der Straße Alt Steinbücheler Weg der Steinkauz als streng geschützte Art sein Jagdrevier hat. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 183/III um diese städtische Fläche verkleinert.

Da der Schutz des Steinkauzes hier Vorrang gegenüber einer Nutzung für Wohnraum hat, wird diese im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche auch langfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Da zwischenzeitlich sowohl der Bedarf für Wohnraum als auch für Kindertagesstätten in Leverkusen wesentlich gestiegen ist, soll anstelle des Bereichs am Alt Steinbücheler Weg das Plangebiet dieses Bebauungsplans Nr. 233/III entsprechend entwickelt werden.

Es ist dementsprechend vorgesehen, zum einen die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) am Alt Steinbücheler Weg von Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern und zum anderen die heutige Darstellung im FNP östlich der Straße Bohofsweg von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbauflächen zu ändern. Beide Bereiche sind im städtischen Eigentum und in etwa gleich groß.

Die Vorlage zur o. g. 15. FNP-Änderung inklusive des Gesprächsvermerks mit dem SV Bergfried wird parallel mit beraten (Vorlage Nr. 2017/2038).

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ sollen Wohnnutzungen und eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) realisiert werden. Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Nach Rechtskraft und Erschließung ist vorgesehen, die Grundstücke zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte. Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach §13 b BauGB. Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass dort Wohnnutzungen entwickelt werden. Eine Kita-Nutzung gehört zu den Wohnnutzungen dazu.

Die Einleitung des Verfahrens muss bis zum 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgen. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit städtebaulichen Entwürfen.

#### Prüfung der Umweltbelange

Das Verfahren gemäß § 13b BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden, daher sind Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter im weiteren Verfahren kurz beschrieben. Alle notwendigen Gutachten (Versickerung, Verkehr, Lärm u. a.) werden im weiteren Verfahren vergeben.

#### Hinweis

Die Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

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

Anlage 1 - 233\_III\_Mathildenhof\_östlich\_Bohofsweg\_Geltungsbereich

Anlage 2 - 233\_III\_Erläuterung\_Aufstellung