



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2372

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-165-II-Pri-extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.01.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	24.01.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.01.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	05.02.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- erneuter Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ wird zugestimmt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürrig und beinhaltet in der Flur 5 die Flurstücke 36, 77, 139, 146, 147, 148, 366, 380 (teilweise), 381 und 741 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 7 der Vorlage).
3. Dem Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4 und 6 der Vorlage) zugestimmt.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ludwig Priewe / FB 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 Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

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)

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)			
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des BauGB, dass mittels öffentlichem Aushang und Auslegung der Planunterlagen für die Dauer eines Monats, jedoch mindestens für die Dauer von 30 Tagen, durchgeführt wird.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,01 ha. Es beinhaltet die Flurstücke 36, 77, 139, 146, 147, 148, 366, 380 (teilweise), 381 und 741 (teilweise) in der Flur 5 in der Gemarkung Bürrig.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Die Bevölkerung der Stadt Leverkusen wächst stetig. Für das Jahr 2040 wird eine Bevölkerungszahl von ca. 173.600 Einwohnern prognostiziert (Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand: 03.08.2018). Dieser Bevölkerungszuwachs erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen. Das geplante Wohnbaugebiet ist aufgrund dessen von Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal das Baugebiet durch den Investor kurzfristig ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden kann.

Zentrales Ziel der Bebauungsplanaufstellung Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der in Anlage 1 der Vorlage zu entnehmenden Fläche. So ist geplant, 10 Baukörper in Form von frei stehenden Einfamilienhäusern in 2-geschossiger Bauweise zu realisieren. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Alte Garten.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ sowie „Kompakte/verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

Verfahrensstand:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ (Vorlage Nr. 2014/0071) erfolgte am 08.09.2014. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels Aushang im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, in der Zeit vom 18.02.2015 bis einschließlich 04.03.2015. Ebenfalls wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 11.02.2015 eine Informationsveranstaltung im Gemeindezentrum St. Stephanus in Bürrig durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 10.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014. Dieser Verfahrensschritt sowie der zugrunde liegende Bebauungsplanentwurf wurden am 08.09.2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen beschlossen.

Der Beschluss wurde am 16.01.2015 öffentlich bekannt gemacht. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind von der Öffentlichkeit 41 Äußerungen eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 15 Äußerungen abgegeben. Davon haben 11 das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt, nicht betroffen zu sein.

Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

- Auf verschiedene Umweltbelange wie insbesondere den Immissionsschutz (Verkehrslärm und Luftbelastung), Artenschutz (Streuobstwiese, Vorkommen von Zwergfledermäusen sowie verschiedenen Vogelarten), Bodenschutz, Hochwassergefahr, Niederschlagswasserbeseitigung und Altlasten,
- auf verschiedene Verkehrsbelange wie insbesondere die Verkehrserschließung, Verkehrsbelastung, Verkehrssicherheit sowie die Parkraumsituation,
- die Abstandsfläche zur Hochspannungsleitung und
- Kostenverteilung des Planverfahrens.

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden für die Entwurfsplanung geprüft und soweit möglich und sinnvoll umgesetzt. Geändert wurde durch Vergrößerung des Geltungsbereiches der städtebauliche Entwurf insbesondere hinsichtlich einer privaten Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche, nördlich der geplanten Bebauung, als auch im Bereich der Einmündung der Planstraße auf die Straße Alte Garten.

Aufgrund der Verkehrsproblematik in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes stagnierte die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens nach den im Jahr 2016 gefassten Beschlüssen zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Im Rahmen eines Gespräches am 07.06.2018 zwischen Verwaltung, Politik, Investor und Bürgerinitiative sollte ein Konsens gefunden werden, unter welchen Voraussetzungen die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ gegeben ist. Als Ergebnis dieses Gesprächs wurde vereinbart, im städtebaulichen Entwurf die Anzahl der Baukörper zu reduzieren. Die 2 Einfamilienhäuser sowie das Doppelhaus im nördlichen Bereich des Plangebietes entfallen. Das Plankonzept umfasst nunmehr 6 Baukörper.

Aus Datenschutzgründen werden in allen öffentlich zugänglichen Vorlagen die persönlichen Daten der Bürgerinnen und Bürger geschwärzt bzw. anonymisiert.

Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Entwurf wird mit Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung soll, sofern keine Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich werden, dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Hinweis:

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 8 bis 14 der Vorlage) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 165_II_Anlage_01_Auslegung_Geltungsbereich
- 165_II_Anlage_02_Auslegung_Städtebaulicher Entwurf DIN A4
- 165_II_Anlage_03_Auslegung_Planausschnitt DIN A4
- 165_II_Anlage_04_Auslegung_Planzeichnung DIN A0
- 165_II_Anlage_05_Auslegung_Textliche Festsetzungen
- 165_II_Anlage_06_Auslegung_Begründung mit Umweltbericht
- 165_II_Anlage_07_Auslegung_Abwägung
- 165_II_Anlage_08_Auslegung_Verkehrsuntersuchung
- 165_II_Anlage_09_Auslegung_Landschaftspflegerischer Begleitplan
- 165_II_Anlage_10_Auslegung_Artenschutzprüfung I
- 165_II_Anlage_11_Auslegung_Artenschutzprüfung vertiefend
- 165_II_Anlage_12_Auslegung_Umweltgeologische Bodenuntersuchung
- 165_II_Anlage_13_Auslegung_Geotechnischer Bericht
- 165_II_Anlage_14_Auslegung_Schalltechnische Untersuchung