



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2460

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-239/III-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

23.10.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	08.11.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.11.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	22.11.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	10.12.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 239/III „Steinbüchel – südlich Hahnenblecher“
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 239/III "Steinbüchel - südlich Hahnenblecher".
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel und beinhaltet in der Flur 28 die Flurstücke (teilweise) 106, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 133 und 161. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Bebauungsplan wird in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ in die Prioritätsstufe II aufgenommen.

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

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner: Herr Müller, Fachbereich 61, Telefon: 406-6133

(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. Der Bebauungsplan dient der Weiterentwicklung der Ortslage Hahnenblecher.

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. Die Stadt bringt keine eigenen Grundstücke in das Verfahren ein.

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.)

Derzeit sind noch keine Angaben möglich.

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Im Oktober 2017 wurde vom Rat der Stadt Leverkusen der Beschluss gefasst, an der Straße Hahnenblecher Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Seit Dezember 2017 wurden daraufhin mehrfach Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern geführt. Diese dienten der Klärung der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Mitwirkungsbereitschaft. Eine zusätzliche Planungsanfrage ist seitens der VARIA Bauplanung, Hausbau und Immobilienvermittlung GmbH & Co KG, eingegangen. Diese möchte als Vorhabenträger die Projektentwicklung für die Grundeigentümer übernehmen.

Lage des Plangebietes

Im Osten des Stadtgebietes Leverkusens und ebenfalls östlich der Ortslage Steinbüchel zweigt etwa in Höhe Schnorrenberg die Straße "Hahnenblecher" nach Süden von der Landesstraße L188 (Berliner Straße) ab. Die Straße verläuft in Richtung Nordosten, bis sie an der Stadtgrenze zu Odenthal in die Gartenstraße (auf Odenthaler Stadtgebiet) übergeht. Südlich der Straße "Hahnenblecher" und etwa auf Höhe des bestehenden Siedlungsbereiches von Hahnenblecher soll eine straßenbegleitende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise entstehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Ausgangslage und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 10.07.2017 folgenden Beschluss gefasst (BK Nr. 2017/1749):

Die Verwaltung wird beauftragt, an der Straße Hahnenblecher in Leverkusen Baurecht zu schaffen, damit entlang dieser Straße beidseitig eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern zulässig wird. Das Vorhaben soll in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ aufgenommen werden.

Die Flächen werden heute gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Im landschaftlichen Kontext stellen sie sich heute an der Grenze des Leimbachtales als Frei- und Erholungsraum (teilweise Grabelandflächen) dar. Der Landschaftsplan setzt gemäß Ziff. 2.2-13 Landschaftsschutzgebiet „Leimbachtal und Lötzelbachtal“ fest. Darüber hinaus ist dem Entwicklungsziel Ziff. 1: „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen, in dem privilegierte Bauvorhaben zunächst grundsätzlich nicht zulässig sind. Der rechtsgültige Landschaftsplan setzt Landschaftsschutzgebiet (Anlage 3 der Vorlage) fest, der Flächennutzungsplan (Anlage 2 der Vorlage) stellt landwirtschaftliche Flächen dar. Die Schaffung von Baurecht kann nur in Form eines Bebauungsplanes hergestellt werden. Die erforderliche Anpassung der Vorgaben des Landschaftsplanes und die Darstellung des Flächennutzungsplanes würden im nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

Ziele der Planung

Der derzeit in Leverkusen vorliegende Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der bereits vorhandenen infrastrukturellen Anbindung und der aktuellen Wohnraumnachfrage im Stadtteil Steinbüchel ist auch hier künftig mit einer Nachfrage nach Bauflächen zu rechnen. Der Bebauungsplan soll die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern an der Straße Hahnenblecher planungsrechtlich

sichern.

Bauweise

Vorgesehen wird eine einreihige Straßenrandbebauung an der Südseite der Straße Hahnenblecher. Die Tiefe der baulich umzunutzenden Grundstücke soll im Mittel 35 m betragen. Ermöglicht werden je nach Bauweise zwischen 20 und 25 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhäuser.

Das Gelände fällt von der Straße nach Süden relativ gleichmäßig ab. Der Höhenunterschied beträgt im Mittel 2 m. Das ermöglicht eine Bauweise, bei der hangabwärts zwei Vollgeschosse aufgehen können, während sich seitens des Straßenniveaus die Gebäudkörper eingeschossig darstellen sollen.

Erschließung

Die Straße Hahnenblecher stellt sich heute ungeordnet dar. Besucherparkplätze und Wendemöglichkeiten sind derzeit seitens der öffentlichen Erschließungsflächen kaum vorzufinden. Der heute verfügbare Querschnitt der öffentlichen Erschließungsstraße Hahnenblecher beträgt im Mittel 3,50 bis 5,00 m, danach sind beispielweise Begegnungsverkehre nur bedingt möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Erstellung eines Straßenraumentwurfes näher zu prüfen. Um die Möglichkeiten des Begegnungsverkehrs und der Fußwegnutzung zu verbessern und Platz für den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu schaffen, sind zusätzliche Aufweitungen denkbar und ggf. eine Anpassung des Geltungsbereiches nach Norden erforderlich, wenn sich das Erfordernis für eine Vergrößerung des Straßenquerschnitts ergeben sollte.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Laut Vorlage Nr. 2016/1344 „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ ist das Bebauungsplanverfahren Nr. 239/III „Steinbüchel – südlich Hahnenblecher“ derzeit nicht erfasst. Es soll aufgrund des Überhangs an Projekten der Priorität I oder II aufgenommen werden. Im Falle einer Anhebung in den Projektstatus Priorität I müsste ein anderes Projekt aus der bisher in Priorität I geführten Liste des „Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) zurückgestellt werden.

Nach Aufstellungsbeschluss soll die frühzeitige Beteiligung der internen Fachbereiche durchgeführt werden, um die späteren Anforderungen an das Verfahren in Erfahrung zu bringen. Entsprechend müssten bei Bedarf Fachgutachten in Auftrag gegeben werden. Mit der Beauftragung folgender Gutachten ist voraussichtlich zu rechnen:

- Gutachten für den Artenschutz,
- Gutachten für die Erschließungsplanung,
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung,
- Erschließungsplanung (Verkehrsgutachten),
- Versickerungsgutachten.

Die Auftragsvergaben und die Kostenübernahmen dieser Maßnahmen sollen durch den Vorhabenträger sichergestellt werden. Als Voraussetzung für diese Regelungen wird ein Planungsvorvertrag mit der Stadt abzuschließen sein.

Verfahren

Je nach Auswertung der Fachbereichsbeteiligung wird festgelegt, ob ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) oder ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) durchgeführt wird.

Anschließend wird ein städtebaulicher Entwurf im Vorentwurf erstellt. Im Rahmen einer darauf folgenden Beschlussvorlage ist die Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB vorgesehen.

Umsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Hinsichtlich der Maßnahmen zur Plandurchführung wird bei Bedarf ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB im späteren Verfahren abgeschlossen.

Hinweis

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

Anlage/n:

239_III_Anlage1___Geltungsbereich
239_III_Anlage2_Auszug_Flächennutzungsplan
239_III_Anlage3_Auszug_Landschaftsplan