



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0666/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-170/I-exten/Dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.06.11
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	22.06.2011	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	27.06.2011	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.07.2011	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.07.2011	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 170/I "Mauspfad" in Leverkusen-Manfort
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB zu erneuten Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen**

- A 1: Herr Eckhard Bergerhoff, Alte Heide 26, 51377 Leverkusen
- A 2: Frau Claudia und Herr Markus Krüger, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen
- A 3: Herr Peter Stumpf, Mauspfad 33, 51377 Leverkusen
- A 4: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AÖR
- A 5: Herr Rolf Schneider, Alte Heide 23, 51377 Leverkusen
- A 6: Frau Christa Flohr, Mauspfad 28, 51377 Leverkusen
- A 7: Frau Julia Daniela und Herr Nicolaus Lascu, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen
- A 8: Frau Sigrid und Herr Hans-Reiner Klein, Mauspfad 20, 51377 Leverkusen
- A 9: Frau Lydia und Herr Winfried Thelen, Mauspfad 16, 51377 Leverkusen
- A10: Frau Claudia und Herr Markus Krüger, Mauspfad 22, 51377 Leverkusen

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1) entschieden. Diese wird Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung innerhalb der Vorlage zum Offenlagebeschluss (Vorlage Nr. 0195/2009) wird verwiesen.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170/I „Mauspfad“ wird mit geänderter Planzeichnung (Anlage 2) und geänderten textlichen Festsetzungen (Anlage 3) gemäß

- § 10 Baugesetzbuch – BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

in Verbindung mit

- Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- § 86 Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975) sowie
- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688)

als **Satzung beschlossen**.

4. Die als Anlage 4 beigefügte **Satzungsbegründung zum Bebauungsplan wird gebilligt**.

5. Es wird **zustimmend zur Kenntnis genommen**, dass mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 170/I „Mauspfad“ nach § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen - LG i.d.F.d.B. vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185) die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten.

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

Mues

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0666/2010
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Drinda / FB 61 / -6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Die Planungsleistungen für den o. g. Bebauungsplan Nr. 170/I „Mauspfad“ sowie die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen (Straßen usw.) werden auf der Grundlage des Baugesetzbuches von dem privaten Flächeneigentümer übernommen. Über diese Erschließungsmaßnahmen wird ein Erschließungsvertrag mit dem Fachbereich Tiefbau geschlossen werden. Der Flächeneigentümer wird nach Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen diese unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt übertragen.

Der private Flächeneigentümer finanziert und stellt die Lärmschutzmaßnahmen her, sofern diese nicht gebäudebezogen und damit den künftigen Hauseigentümern zuzurechnen sind. Hierzu zählt neben der Einhausung des benachbarten Schießstandes die Lärmschutzwand am östlichen Wohngebietsrand. Sie verbleibt auf Dauer in privatem Eigentum. Die Pflicht zur Errichtung sowie die sonstigen Regelungen (Eigentumsverhältnisse, Ausgestaltung) wird – über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus – in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Investive Kosten entstehen für die Stadt Leverkusen daher nicht.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als prioritäres Projekt des Wohnungsbaus enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

- keine -

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

- keine -

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

- keine -

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 Gesamtabchluss)

Begründung:

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern am Siedlungsrand von Manfort. Damit soll das Wohnraumangebot im Sektor des Einfamilienhausbaus in diesem Stadtteil aufgewertet und gestärkt werden.

Das Wohngebiet wird durch den Flächeneigentümer (Planung, Erschließung) entwickelt. Zur Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich des öffentlich nutzbaren Weges über das Areal der privaten Freizeitgärten sowie zu den Neuordnungsmaßnahmen am Hemmelrather Weg (Stellplätze und Wendeanlage außerhalb des Bebauungsplangebietes) wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf die Stadt übertragen.

Das städtebauliche Konzept sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes reagieren in besonderem Maße auf die Anforderungen des Immissionsschutzes wegen der benachbarten Emissionsquellen (v.a. Güterbahntrasse, Schießstand, Tennis- und Badmintonhalle).

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 10.09.2007 gefasst. Wegen des aktualisierten Lärmgutachtens aus dem Jahr 2009 zu Emissionen der Güterbahnstrecke wurde das ursprüngliche Plankonzept, das Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung (Bürgerversammlung am 08.11.2007) war, strukturell verändert. Das Immissionsschutzkonzept mit einer Riegelbebauung am östlichen Wohngebietsrand und passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden wurde nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Zeitraum vom 23.03.2010 bis 28.04.2010) weiter optimiert. Insbesondere wurde eine ergänzende östlich gelegene Lärmschutzwand als zwingende Voraussetzung für das Wohngebiet festgesetzt. Über die Errichtung und den künftigen Unterhalt der privaten Lärmschutzanlage wird zusätzlich ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Da durch diese Planänderung sowie weitere Detailanpassungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen wurden, ist auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet und die Betroffenen (Öffentlichkeit, Behörden) zu diesen Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Anschreiben (zweiwöchige Frist bis 10.05.2011) beteiligt worden.

Mit dieser Vorlage soll nun über die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der Abwägungsvorschläge der Verwaltung entschieden und der Bebauungsplan Nr. 170/I „Mauspfad“ einschließlich der Änderungen als Satzung beschlossen werden.

In Folge des o.g. Bebauungsplans wird eine nachrichtliche Anpassung des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen bezogen auf den Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unteres Dhünntal“ erforderlich. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird dieser den Festlegungen des Landschaftsplanes vorgehen und diese verdrängen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes, das heute noch das Grundstück der St. Sebastianus Schützenbruderschaft (festgesetztes SO-Gebiet) im nördlichen Randbereich erfasst, wird hiernach auf der nördlichen Grundstücksgrenze geführt (vgl. Planzeichnung).

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als prioritäres Projekt des Wohnungsbaus enthalten.

Begründung der besonderen Dringlichkeit:

Das Bauvorhaben soll möglichst zeitnah dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Vorab ist die Lärmschutzwand am östlichen Gebietsrand als Voraussetzung für die gesamte Wohngebietsentwicklung herzustellen, die daher einen zeitlichen Vorlauf benötigt. Daher soll die Vorlage noch in diesem Turnus beschlossen werden.

Anlage/n:

0666 - Vorblatt Tischvorlage

BPlan_170I_Satzung_Anlage 1_Abwägung_Endfass

BPlan_170I_Satzung_Anlage 2_PLANZEICHNUNG

BPlan_170I_Satzung_Anlage 3_TEXT-Festsetzungen

BPlan_170I_Satzung_Anlage 4_BEGRÜNDUNG