



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2647

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-222-III-Mü/Ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.02.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.03.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.03.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	08.04.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung) während der erneuten öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen (Stellungnahmen I/A) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 5 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

I/A Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- I/A1 Deutsche Telekom
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
- I/A2 Unitymedia
Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
- I/A3 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112, 34119 Kassel
- I/A4 Polizei Köln
Walter-Paul-Ring 2-6, 51101 Köln

- I/A5 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200, 53123 Bonn
- I/A6 Amprion
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
- I/A7 EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23, 51371 Leverkusen
- I/A8 Straßen.NRW
Deutz-Kalker-Straße 18-26, 50679 Köln
- I/A9 Telefonica
Südwestpark 38, 90449 Nürnberg
- I/A10 Vodafone GmbH
D2-Park 5, 40878 Ratingen
- I/A11 Avea GmbH & Co. KG
Im Eisholz 3, 51373 Leverkusen
- I/A12 IHK Köln
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
- I/A13 Ericsson
Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
- I/A14 Fachbereich 32 - Umwelt

2. Der Bebauungsplan Nr. 222/III "Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße" (Anlagen 2.1 und 3 der Vorlage), bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) einschließlich seiner Begründung (Anlage 4 der Vorlage), wird gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S.759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019.
- Landesbauordnung - BauO NRW in in Kraft getreten am 04.August 2018 und zum 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421).
- Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),

als Satzung beschlossen.

3. Die als Anlage 4 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller, FB 61, 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 dient die Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum im Mehrfamilienhaussegment. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planungskosten werden in diesem Fall vollständig durch einen Investor getragen.

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

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

Keine.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Keine.

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
[nein]	[nein]	[nein]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Das Verfahren soll abgeschlossen werden (Satzungsbeschluss). Zusätzliche Beteiligungsschritte sind daher nicht mehr erforderlich.			

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 liegt im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, grenzt im Norden und Westen an die Straße Meckhofer Feld, im Osten an öffentliche Grünflächen sowie die Berliner Straße (L188) und im Süden an Wohnbebauung. Jenseits der Berliner Straße befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 252, 255, 301, 351, 443, 444, 476 und 615 in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 19. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 1 ha.

Planungsanlass

Mit dem geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/III, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ wurde Baurecht für ein Wohngebiet geschaffen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass das Wohngebiet in Teilbereichen in der geplanten Form keine ausreichende Nachfrage erfuhr. Daher ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Modifikation der Festsetzungen für eine zielorientierte Entwicklung des vorliegenden Teilgebietes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ ist die Umsetzung von Mehrfamilienwohnhäusern beabsichtigt. Zur Umsetzung der Planung ist die Auflösung der kleingliedrigen, überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten von größeren, überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich, die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35/II, 5. Änderung „Wohnbereich Sandberg und Kleingartenanlage Meckhofen“ festgesetzt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ soll einen Beitrag zu einer perspektivischen und bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung darstellen. Es soll der wohnbauliche Lückenschluss im Bereich „Meckhofer Feld“ vollzogen und gleichzeitig dem in Leverkusen vorhandenen Wohnraumbedarf, insbesondere im Segment des Geschosswohnungsbaus, Rechnung getragen werden.

Verfahrensart

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig. Umweltrelevante Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

Alle nach früheren baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Plänen im Bereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden bei Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes durch die hiermit getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2016/1257) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Hierzu konnte der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der Begründung und weiteren Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Weiterhin erfolgte hierzu am 15.03.2017 eine Bürgerversammlung mit sieben Besuchern im Pfarrsaal St. Nikolaus, Berliner Straße 173 in Leverkusen-Neuboddenberg. Äußerungen im Rahmen der Veranstaltung betrafen insbesondere folgende Themen:

- Stellplätze,
- Anzahl der Wohneinheiten,
- Dachbegrünungen,
- Anpassung an die vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Insgesamt sind drei schriftliche Äußerungen vonseiten der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten Äußerungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Verlust von Grün- und Freiflächen,
- alternative Energieversorgung und Gebäudebegrünung,
- verkehrliche Anbindung,
- geringes öffentliches und privates Stellplatzangebot,
- Verkehrszählung der Stellplatzsituation,
- Einschränkung der Spielmöglichkeiten im Bereich der Sonnenuhr,
- Verbesserung alternativer Verkehrsanbindungen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der städtischen Fachbereiche. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert.

Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes nach der frühzeitigen Beteiligung

Nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden, teilweise aufgrund der eingegangenen Anregungen, am Bebauungsplanentwurf und an den Festsetzungen geringfügige Änderungen vorgenommen. Dies betrifft die Berücksichtigung der nachrichtlich übernommenen Ferngasleitung und der überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA1, die zeichnerische Ergänzung der Vorgartenbereiche im allgemeinen Wohngebiet WA1 und die ergänzende Festsetzung zur Zulässigkeit von Walmdächern. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen auf die Umsetzung von alternativen Mobili-

tätsangeboten geprüft und dahin gehend zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen und zur Errichtung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität erweitert.

Aufgrund der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden ergänzende Gutachten zum Bebauungsplan erstellt. Aufgrund der Lkw-Sperrung auf der Bundesautobahn 1 wurden im Rahmen einer Verkehrserhebung die daraus resultierenden Lkw-Ausweichverkehre auf der Berliner Straße erfasst und die daraus resultierenden möglichen Auswirkungen aus dem Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet in einer schalltechnischen Untersuchung erneut geprüft. Um die möglichen Auswirkungen auf den vermeintlich hohen Parkdruck auf die öffentlichen Parkplätze zu bewerten, wurde eine Parkraumerhebung durchgeführt. Zur schalltechnischen Bewertung des bestehenden Altglascontainers in der Nähe des Plangebietes wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Die jeweiligen Ergebnisse der o. g. Gutachten gingen in die vorliegende Planung ein. Die Ergebnisse der Gutachten sowie die ergänzten Festsetzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan in den jeweiligen Kapiteln dargestellt. Neben redaktionellen, klarstellenden und ergänzenden Anpassungen an der Begründung wurden auch die Umweltauswirkungen vertiefend betrachtet und die Thematik zu alternativen Mobilitätsangeboten ergänzt.

Öffentliche Auslegung

Am 16.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese wurde in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 durchgeführt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Anregungen zu Car- und Bike-Sharing-Angeboten,
- Hinweis und Vorgaben zur verkehrlichen Erschließung und zu diesbezüglichen Auswirkungen,
- Anregung zur Niederschlagswasserbeseitigung,
- Informationen und Hinweise zum Baugrund, zur Erdbebengefährdung und zum vorsorgenden Bodenschutz,
- Hinweise zur Kriminalprävention,
- Anregung zur Erhöhung der Stellplatzzahlen,
- Hinweise zur Abfallentsorgung,
- Hinweise zur Entwässerung,

- Anregung zur Festsetzung von Entwässerungsmaßnahmen,
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Anforderungen der Feuerwehr,
- Hinweise zum Landschaftsplan und zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes.

Die Stellungnahmen haben nicht zu einer Anpassung des Bebauungsplanentwurfes in seinen Grundzügen geführt, lediglich wurden Hinweise aufgenommen, die der Geologische Dienst NRW hinsichtlich des Bodenmanagements (Schutz wertvoller Oberböden) eingebracht hat. Entsprechend werden auch Hinweise zur Einsichtnahme für die einschlägigen technischen Regelwerke eingefügt.

Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung (Vorlage Nr. 2018/2350)

Der Bebauungsplanentwurf (Anlage 2.1 der Vorlage Nr. 2018/2061) und die gemäß „Textlichen Festsetzungen“ (Anlage 3 der Vorlage Nr. 2018/2061) in Ziff. 7 gefasste Vorgabe, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) - Ausschluss von bestimmten Luft verunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB - wurden rechtlich geprüft und angepasst. Als Ergebnis der Prüfung war der Brennstoff „Holz“ neben Öl und Kohle als Luft verunreinigender Stoff in die Festsetzung mit aufzunehmen. Die unter Ausschluss genannte Vorgabe („offene Kamine“) war nicht zulässig, durch die künftige Festsetzung wird diese Vorgabe nicht mehr erfasst.

Die Änderungen stellten planungsrechtlich einen Belang von öffentlichem Interesse dar, aus diesem Grund wurde die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Die erneute Auslegungszeit betrug verkürzt zwei Wochen, sie wurde in der Zeit vom 06.11.2018 bis einschließlich 20.11.2018 durchgeführt. Es konnten nur Stellungnahmen zu den eingebrachten Änderungen des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Abwägung der erneuten öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss

Dem Rat der Stadt Leverkusen wird nun ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes zur Entscheidung vorgelegt. Der gesamte Bebauungsplan wird dann in der aktuellen Form als Satzung beschlossen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgetragen. Diese wirken sich nicht auf die eingegangenen Änderungen aus.

Zusammenfassung der Ergebnisse aus der erneuten öffentlichen Auslegung

Es sind keine Ergebnisse hervorgegangen, die auf die Planung einwirken. Der Bebauungsplan Nr. 222/III „Steinbüchel - Meckhofer Feld/Berliner Straße“ wird als Satzung zum Abschluss gebracht.

Kosten und Umsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inklusive Gutachten und erforderlichen ergänzenden Erschließungsplanungen trägt der Investor.

Hinweise

Der Bebauungsplanentwurf im Originalmaßstab (Anlage 2.1 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 222_III_Anlage _ 1___ Geltungsbereich_ Satzungsbeschluss
- 222_III_Anlage _ 2.1_ Bebauungsplan im Original_ Satzungsbeschluss
- 222_III_Anlage _ 2.2_ Bebauungsplan DIN A4 verkleinert_ Satzungsbeschluss
- 222_III_Anlage _ 3___ Textliche Festsetzungen_ Endfassung
- 222_III_Anlage _ 4___ Begründung Satzungsbeschluss
- 222_III_Anlage _ 5___ Abwägung erneute Offenlage_ Satzungsbeschluss
- 222_III_Anlage _ 6___ Städtebaulicher Vertrag