



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2714

Der Oberbürgermeister

V/61-Programm BLP 2019-2020

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.02.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.03.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.03.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.03.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.03.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.03.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	08.04.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020"

Beschlussentwurf:

Das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) bildet in dieser Form die Grundlage für die laufende Bearbeitung der Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Ahrendt/FB 61/406 - 6130

(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 Baugesetzbuch (BauGB)). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel für die Erstellung von Bebauungsplänen und Satzungen bzw. Gutachten stehen unter der Finanzstelle PN0905 - Finanzposition 720000, Innenauftrag 6100009050203 Städtebauliche Planung, zur Verfügung. Die Planungsmittel werden für Gutachten (i. d. R. Schallschutzgutachten, Versickerungsgutachten, Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, ggf. auch landschaftspflegerische Begleitpläne, Einzelhandelsgutachten, archäologische Gutachten) und die Vergabe von Bebauungsplänen an externe Büros verwendet. Die Mittel werden für Verfahren eingesetzt, in denen die Stadt Grundstückeigentümerin bzw. Miteigentümerin ist bzw. es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele unumgänglich ist. Für Projekte von privaten Investoren bzw. Planungsbegünstigten erfolgt eine Kostenübernahme.

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

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

Siehe Haushalts- und Stellenplan.

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.)

Siehe oben.

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.)

Bebauungspläne regeln gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die städtebauliche Ordnung und bilden die Grundlage für weitere, zum Vollzug erforderliche Maßnahmen. Somit sind als Folge der Realisierung weitere Entscheidungen, insbesondere zur Erschließung und Infrastrukturausstattung, erforderlich.

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet zu den einzelnen Bauleitplanverfahren statt.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ wird seit mehreren Jahren aufgestellt, um zwischen Politik und Verwaltung eine Absprache über die Entwicklung von Projekten, die zugehörige Bearbeitung von Bebauungsplänen sowie vergleichbaren Satzungen zu treffen. Es dient dazu, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit festzulegen und der Bürgerschaft und den Investoren gegenüber eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen treffen zu können. Die Aufnahme in ein Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens, sondern ein informelles Instrument.

In den Jahren 2017/2018 konnten 11 komplette Bauleitplanverfahren zur Rechtskraft geführt werden. Mit diesen teilweise sehr komplexen und flächenmäßig großen Bauleitplänen (z. B. der BPL 208/II auf der nbso-Westseite) wurde vorrangig Baurecht für Wohnbau- und Gewerbeflächen, aber auch für notwendige Straßenbaumaßnahmen geschaffen (Anlage 1, Seite 7 der Vorlage).

Die anhaltende Hochkonjunkturphase im Bausektor führt allerdings weiterhin zu einer verstärkten Bautätigkeit. Verbunden mit den aktuellen wohnungspolitischen Zielen und den Ansiedlungswünschen Gewerbetreibender hat die Anzahl an Bauleitplanverfahren als auch deren Komplexität zugenommen. Gleichzeitig ist die Personalsituation nicht analog mitgewachsen. Ende 2016 wurde in der verbindlichen Bauleitplanung die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bislang nur von drei auf vier erhöht.

Innerhalb der drei Stadtbezirke gibt es in den Stadt- und Ortsteilen von Leverkusen einen hohen Bedarf an planungsrechtlichen Regelungen. Derzeit umfassen die Prioritätenlisten 1 und 2 insgesamt 98 Bauleitplanverfahren.

Im Stadtbezirk I liegt in den nächsten Jahren ein Fokus auf dem Stadtteil Wiesdorf. Die Bebauungsplanverfahren in Wiesdorf zeichnen sich in der Regel durch einen besonders hohen Schwierigkeitsgrad aus, weil hier eine Vielzahl von Stadtentwicklungsthemen zu betrachten ist: Großprojekte von stadtweiter Bedeutung wie die City C und das Postgelände, eine hohe bauliche Dichte, hohes Verkehrsaufkommen, Einzelhandel, Vergnügungstätten und die Seveso-II Thematik. Insbesondere letztere führt dazu, dass gesetzlich vorgesehene Verfahrenserleichterungen, wie die Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch, hier nicht angewendet werden dürfen und ein umfängliches Regelverfahren erfordern.

Darüber hinaus ziehen die geplanten Maßnahmen des InHK Wiesdorf bereits jetzt schon erste Bebauungsplanverfahren nach sich. Diese Tendenz wird sich in den kommenden Jahren verstärkt fortsetzen.

Im Stadtbezirk II liegt im Zentrum Opladens ein weiterer Stadtraum, der sich durch zahlreiche komplexe Projekte auszeichnet. Allen voran liegt hier der Regelungsbedarf neben der Entwicklung der Westseite der nbso verstärkt auf der Opladener City mit dem STEK Opladen, was die Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen zur Sicherung der Ziele des STEK nach sich ziehen wird.

Im Stadtbezirk III ist vorrangig die Schaffung von Wohnraum und Nahversorgung zu nennen. Hier sind aktuell z. B. die Wohnprojekte Fester Weg und Bohofsweg planungsrechtlich vorzubereiten.

Als Sonderaufgabe gibt es zudem die Schaffung von Planungsrecht für neue Kindertagesstätten gemäß Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790).

Die Schwerpunkte in den kommenden zwei Jahren bleiben weiterhin möglichst umfangreiche Projekte für den Wohnungsbau, Projekte der Nahversorgung, gewerbliche Ansiedlungen oder Standortsicherungen. Darüber hinaus wird es immer wieder auch Bebauungspläne zur Rechtsbereinigung (Zurückstellungen von Baugesuchen oder Veränderungssperren) oder zur Umsetzung des Altlastenerlasses geben.

Erläuterung der Priorität I mit Stufenmethodik (Anlage 2 der Vorlage)

Die beschriebenen Rahmenbedingungen erfordern vor dem Hintergrund der geringen Personaldichte in der Abteilung 613 des Fachbereichs Stadtplanung noch klarer definierte Bearbeitungsregeln. Für Bebauungsplanverfahren der Prioritätsstufe I wird daher künftig eine Projektzwischenstufe eingeführt (Ruheposition), um die Bearbeitung von Projekten noch effizienter und dabei für alle transparent gestalten zu können.

Die Stufenmethodik ergibt sich grundsätzlich aus den Zeitkontingenten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Faktisch stehen zur Bearbeitung der Bebauungspläne vier Vollzeitkräfte zur Verfügung, die eine bestimmte Anzahl an Bebauungsplänen zeitgleich aktiv bearbeiten können. Dabei sind die Bauleitplanverfahren kontinuierlich voranzutreiben.

Es kann allerdings passieren, dass ein Verfahren aufgrund von besonderen Schwierigkeiten längere Zeit ins Stocken gerät. Sobald dieser Zustand eintritt, wird das betreffende Verfahren in Ruheposition versetzt. Ein neuer Bebauungsplan wird nun vorgezogen und bis zur Satzung bzw. bis zu einem eventuellen Stocken bearbeitet. Erst wenn sich kein Bebauungsplan mehr in der Ruheposition befindet und einer der Bebauungspläne in Bearbeitung zur Rechtskraft geführt worden ist, wird ein neuer Bebauungsplan aus dem Pool der Priorität I begonnen.

Die Anzahl der Bebauungspläne, die zeitgleich in Bearbeitung sind, hängt natürlich von der Menge an Tätigkeiten ab, die die Bauleitplaner zuständigkeitshalber noch zu bewältigen haben. Dazu gehören z. B. umfangreiche Bauberatungen, Stellungnahmen zu Bauanträgen, Anfragen aus der Bürgerschaft, der Politik oder städtischer Töchter, stadtinterne Beteiligungen oder das städtebauliche Monitoring von rechtskräftigen Bauleitplänen.

Erläuterung der Priorität II und Aufrücken in Priorität I

In die Prioritätenliste II werden grundsätzlich alle anstehenden Bebauungsplanverfahren aufgenommen; die Liste ist somit nicht geschlossen. Sobald ein Projekt aus der Priorität II in die Priorität I aufrücken kann, wählt die Verwaltung aus dem Projektpool nach folgenden Stadtentwicklungskriterien aus:

- Entwicklung städtischer Flächen, insbesondere die „neue bahnstadt opladen“ (nbso) Ost- und Westseite, und Kindertagesstätten,
- große Projekte für den Wohnungsbau,
- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung der Stadt insgesamt,

- Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung und Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungszentren,
- Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen und Zielen der Stadterneuerung oder Stadtentwicklung mit Fördermittelhintergrund (InHK, STEK),
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und Umsetzung des Altlastenerlasses.

Zur besseren Verständnis wurden die gelisteten Verfahren der Prioritätsstufen I und II in einem Übersichtsplan dargestellt (Anlage 3 der Vorlage).

Das vorgelegte Arbeitsprogramm mit Prioritätenbildung ist für ein transparentes Arbeiten im Bereich der Bauleitplanung dringend erforderlich und soll alle Entscheidungsträger in die Lage versetzen, Anfragen und Rückmeldungen aus der Bürgerschaft oder von Investorenseite besser einschätzen zu können.

Anlage/n:

Arbeitsprogramm 2019_2020_Anlage_1
Arbeitsprogramm 2019_2020_Anlage_2_
Arbeitsprogramm 2019_2020_Anlage_3_