



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3148

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he-extern_203_III

Dezernat/Fachbereich/AZ

29.10.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg"
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ wird zugestimmt. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lützenkirchen, in der Flur 37 die Flurstücke 12, 14, 15, 17, 18, 22, 25, 29, 32, 33, 35, 41, 43 - 45, 50 - 52, 57 (teilweise), 61 - 70, 75 - 77, 79, 81, 85, 87 - 91, 93 - 97, 122 - 124, 126 - 131, 139, 140, 149 und in der Flur 41 die Flurstücke 65 (teilweise) und 66 sowie in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 5, das Flurstück 456. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 7 der Vorlage) wird gefolgt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage) wird als Entwurf beschlossen.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich 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 III.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

Ansprechpartner: Herr Hennecke, Fachbereich 61, Telefon: 406 - 6135

(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. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität I enthalten. Laut Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen - Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruches und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ - ist die Maßnahme „Fester Weg“ als zu entwickelnder Kindergartenstandort aufgeführt. Der Bebauungsplan dient der Standortentwicklung.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Planungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen. 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. Entsprechende Kostenübernahmen sind mit dem Investor abzustimmen. Die Stadt bringt eigene Grundstücksteile in das Verfahren ein und beteiligt sich anteilig an den Kosten.

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

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

Die Kostenbeteiligung gemäß Grundstücksanteil der Stadt Leverkusen beträgt derzeit 18.943,84 €. Die Mittel sind im Haushalt der Stadt Leverkusen veranschlagt. Die Gesamtsumme der aufzuwendenden Kosten kann einen Maximalbetrag von 22.200,- € brutto aufweisen, sollten im Verfahren weitere Planungsleistungen erforderlich sein.

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.)

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)			
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht, Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen für die Dauer von 30 Tagen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes

Der Planbereich ist im Norden durch die Grundstücke am Fester Weg sowie die Autobahn A1, im Nordosten entlang der Freifläche bis zur Albert-Schweitzer-Straße, im Osten und Süden durch die Grundstücke der Wohnbebauung „Steinbüchel“ sowie im Westen durch die Bruchhauser Straße abgegrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14,5 ha (Wohngebiet ca. 8,0 ha).

Änderung des Geltungsbereiches

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203/III „Steinbüchel - Fester Weg“ in seinem nordöstlichen Abschnitt zwischen Autobahn A1 und Fester Weg gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2229) zurückgenommen werden. Nicht mehr im Geltungsbereich befinden sich in der Gemarkung Lützenkirchen, Flur 37, die Flurstücke Nr. 10 und Nr. 11, für die kein Planerfordernis besteht, da die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche auch zukünftig vorgesehen ist.

Planungsanlass und Ziele der Planung

Der derzeit in Leverkusen festzustellende Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung und der aktuellen Wohnraumnachfrage ist auch zukünftig mit einer Nachfrage nach Wohnbauflächen zu rechnen. Zielsetzung der Planung ist es, das Plangebiet gemäß der im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Rechtswirksamkeit seit 13.03.2006) erfolgten Darstellung als Fläche für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Es soll unterschiedlicher Wohnraum in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern entstehen. Neben familiengerechten Wohnformen ermöglicht der Geschosswohnungsbau auch Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte, sodass nach Realisierung der Wohnbaumaßnahme insgesamt ein breites Spektrum an Wohnformen zur Verfügung stehen wird. Mittelfristig sollen rund 240 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Straßen „Fester Weg“ und „Albert-Schweitzer-Straße“ sind in das städtebauliche Konzept mit eingebunden. Für die Planung ist eine Neuordnung bzw. eine Ertüchtigung vorgesehen, um dem hinzukommenden Verkehr zu entsprechen. Die Straßen dienen der Erschließung des neuen Wohngebietes, das sich funktional in einen westlichen sowie einen östlichen Bereich unterteilt und somit eine Verkehrsverteilung ermöglicht. Die beiden Siedlungsbereiche werden durch eine öffentliche Grünfläche miteinander verbunden.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ist auf der südlich der Autobahn A1 gelegenen Fläche, nördlich der Straße „Fester Weg“, unmittelbar vorgesehen.

Kindertagesstätte

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) für eine bedarfsgerechte Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Kin-

dertageseinrichtung (Kita) mit bis zu acht Gruppen eingeplant. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 3.500 m² berücksichtigt. Die Kindertagesstätte dient der Deckung der aktuellen Bedarfssituation für Leverkusen sowie der Ausstattung des Wohngebietes.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden drei Standortvarianten für eine Kindertagesstätte vorgestellt. Im Ergebnis der Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung hat sich hierbei die Variante 2 als Vorzugsvariante herausgestellt. Die Kindertagesstätte soll als Quartiersauftakt im Übergang von der Albert-Schweizer-Straße in die Straße Fester Weg direkt angrenzend an den bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatz umgesetzt werden. Der Standort zielt darauf ab, aufkommenden Verkehr möglichst wenig in die Wohngebiete hineinzuziehen. Zudem kann die Lage, angrenzend an den öffentlichen Spielplatz, eine synergetische Nutzung der öffentlichen Anlagen auch von Kindern der Kindertagesstätte ermöglichen.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg" sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen (Vorlage Nr. 2018/2229). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 13.11.2018 im Rahmen einer Bürgerversammlung mit ca. 45 Besuchenden im Pfarrgemeindesaal St. Nikolaus, Berliner Straße 173 in Leverkusen-Steinbüchel. Zudem konnten im Zeitraum vom 13.11.2018 bis 13.12.2018 der städtebauliche Vorentwurf in Varianten, einschließlich des Entwurfes der Begründung mit Umweltbericht durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Insgesamt sind 14 schriftliche Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten Äußerungen betrafen insbesondere folgende Aspekte:

- Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes,
- Verkehrserschließung und Verkehrssicherheit,
- Erschließung/Anbindung des neuen Baugebietes,
- Parksituation, Gehwege, Straßenbreiten,
- Lärmauswirkungen und Lärmschutz,
- Standort der Kindertagesstätte,
- Eingriff in den Landschaftsraum/Topografie.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden geprüft, teilweise berücksichtigt sowie zur Kenntnis genommen.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten Äußerungen betrafen im Wesentlichen die Aspekte:

- Hinweise zu einer Wassertransportleitung,
- Hinweise zu Hochspannungsfreileitungen,
- Hinweise zur Entwässerung,

- Hinweise zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone,
- Hinweise und Erfordernisse zum Klimaschutz, Artenschutz und Ausgleich.

Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, weitgehend berücksichtigt sowie zur Kenntnis genommen.

Mit dem Verfahrensschritt dieser Beschlussvorlage ist die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 30 Tagen vorgesehen.

Planverwirklichung

Die Grundstücke für die Siedlungsentwicklung sind nur zu einem geringen Teil in städtischem Besitz. Die Baulandaktivierung wird seitens eines Investors (Fa. Paeschke GmbH) vorgenommen. Die erforderlichen Grundstücksordnungen sind weitestgehend eingeleitet.

Der städtische Grundstücksanteil innerhalb des Geltungsbereiches wird neu geordnet und in gleichem Verhältnis zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit daran anschließender öffentlicher Grünfläche, einschließlich eines Kinderspielplatzes, vorgesehen. Die Erschließung erfolgt durch den Investor. Die im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten werden vor Satzungsbeschluss in einem mit dem Investor zu vereinbarenden Erschließungsvertrag geregelt.

Hinweis

Der Bebauungsplanentwurf in Originalgröße (DIN A0), der städtebauliche Vorentwurf (DIN A0) sowie die Fachgutachten (Anlagen 8 bis 12) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen (Pläne, Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten) in farbiger Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 203_III_Anlage 1_Geltungsbereich
- 203_III_Anlage 2_1_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 203_III_Anlage 2_1_Bebauungsplanentwurf (A4)
- 203_III_Anlage 2_2_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 203_III_Anlage 2_2_Bebauungsplanentwurf (A4)
- 203_III_Anlage 2_3_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 203_III_Anlage 2_3_Bebauungsplanentwurf (A4)
- 203_III_Anlage 2_4_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 203_III_Anlage 2_4_Bebauungsplanentwurf (A4)
- 203_III_Anlage 2_5_Bebauungsplanentwurf (A0)
- 203_III_Anlage 2_5_Bebauungsplanentwurf (A4)
- 203_III_Anlage 3_Textliche Festsetzungen
- 203_III_Anlage 4_Begründung_Umweltbericht
- 203_III_Anlage 5_Städtebauliches_Konzept (A0)
- 203_III_Anlage 5_Städtebauliches_Konzept (A4)
- 203_III_Anlage 6_Luftbild

203_III_Anlage 7_1_Abwägung früh_Beteiligung
203_III_Anlage 7_2_Abwägung früh_Beteiligung
203_III_Anlage 8_Landschaftspflegerischer Begleitplan
203_III_Anlage 9_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
203_III_Anlage_10_Verkehrsgutachten
203_III_Anlage_11_Schalltechnische_Untersuchung
203_III_Anlage_12_Hydrologisches_Gutachten
203_III_Anlage_13_Gesamt_BPlan zur Information (A0)
203_III_Anlage_13_Gesamt_BPlan zur Information (A4)