



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2977

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-233/III-fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.12.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	12.12.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ wird zugestimmt.
2. Für das grob umschriebene Gebiet, das im Norden „An der Wasserkuhl“, im Westen durch den Bohofsweg, im Süden von der Parkanlage „Meckhofen“ und im Osten durch eine Wiese eingefasst wird, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13b BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen.
3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233/III (Varianten 1 und 2) in der vorliegenden Fassung zu.
4. Für den Bereich ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Gleichzeitig werden die Entwürfe (Varianten 1 und 2) mit Begründung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlagen: § 2 und § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB.

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/in / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke/ FB 61/ 406 - 6168

(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 ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität I enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

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

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

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.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

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]
<p>Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)</p> <p>Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das u. a. eine Bürgerinformationsveranstaltung mit parallelem Aushang der Planunterlagen vorsieht.</p>			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233/II „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ sollen Wohnnutzungen und eine neue achtgruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert werden. Im Übergang der bestehenden Siedlung Mathildenhof zur freien Landschaft ist vorgesehen, hier ein Wohnquartier mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln:

Alle Gebäude sollen Dach- und Fassadenbegrünungen erhalten. Die Einfamilienhäuser sind größtenteils freistehend und auf großen Grundstücken geplant, um die bestehende Frischluftschneise so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Aus dem gleichen Grund sind nur Hecken und Zäune als Grundstückseinfriedungen vorgesehen. Die Vorgärten sind als bepflanzte Gärten mit nur der notwendigen Versiegelung geplant.

Die hauptsächliche Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung ermöglicht Solar- und Photovoltaikanlagen. Möglich ist grundsätzlich auch die Nutzung von Geothermie an diesem Standort. Für das Plangebiet ist auch ein Mobilitätskonzept vorgesehen, das die Möglichkeit von Car-Sharing, E-Ladestationen sowie ausreichend Platz für Fahrräder bieten soll. Soweit möglich, ist vorgesehen, dies planungsrechtlich im Bebauungsplan festzusetzen. Darüber hinaus ist geplant, im Rahmen der späteren Kaufverträge entsprechendes zu regeln.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2018 (Vorlage Nr. 2018/2227) gefasst. Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Bereich des Bohofsweges Richtung Westen soweit vergrößert, dass nun die gesamte Straßenparzelle Teil des Bebauungsplanes ist. Dadurch sind mögliche Straßenumplanungen planerisch mit integriert.

Aufgrund der Zuwächse der Stadt Leverkusen muss sie als Wohnstandort attraktiv bleiben und zielgruppenorientiert Wohnangebote schaffen. Das neue Wohnbaugebiet ist deshalb von großer Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal diese Flächen durch die Stadt selbst ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden können. Zur Abdeckung des festgestellten Bedarfs soll eine Kindertagesstätte (Kita) mit vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten acht Gruppen umgesetzt werden. Dort sollen, entsprechend dem Konzept des Fachbereichs, 140-150 Kindergartenplätze angeboten werden.

Das noch notwendige Lärmgutachten wurde zwischenzeitlich beauftragt und wird bis zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vorliegen. Im Bebauungsplanentwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ und „Kompakte/verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 189/I als Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit zwei Varianten zu fassen. Das Planverfahren ist im aktuellen Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ als prioritäres Projekt (Priorität I) enthalten.

Hinweis

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlagen 5 und 6 der Vorlage) wird nur im Ratsin-

formationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_233_III_STB_ENT_Variante_1_A4

Anlage 2_233_III_STB_ENT_Variante_2_A4

Anlage 3_233_III_Begründung Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 4_233_III_Flyer

Anlage 5_233_III_STB_ENT_Variante_1_A1

Anlage 6_233_III_STB_ENT_Variante_2_A1