



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2985

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-245/II-fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.10.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss zu Pkt. 1. - 4.	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Pkt. 1. - 3.	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Pkt. 4.	18.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Pkt. 1. - 4.	26.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Pkt. 4.	28.11.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Pkt. 4.	16.12.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)
- Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung"

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, und beinhaltet die Flurstücke 1862 (teilweise), 1953 (teilweise) und 2133 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ wird dieser Bebauungsplan in die Priorität I des Arbeitsprogramms des Fachbereichs Stadtplanung aufgenommen. Im Gegenzug wird das bis-

her in Priorität I enthaltene Projekt Bebauungsplan „Jücher Feld“ in die Priorität II verschoben.

Die Beschlussfassung zu Punkt 1. - 3. erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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 wird in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität I aufgenommen.

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 Veränderungsmitteln:

(Veränderungsmitteln/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]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

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:

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm 2030+ als Wohnungsbaupotenzialfläche BN-14 enthalten. Die Grundstückseigentümerin hat einen Antrag auf Einleitung dieses Planverfahrens mit Aufnahme in die Priorität I des aktuellen Arbeitsprogramms gestellt. Dieses Bauleitplanverfahren bildet den Auftakt für weitere Bauleitplanverfahren, die unterschiedlich große Flächen der Grundstückseigentümerin betreffen. Aufgrund der kurzfristigen Realisierbarkeit durch die komplett vorhandene Infrastruktur wird diesem ersten Antrag entsprochen und das Planverfahren in das aktuelle Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität I aufgenommen. Entsprechend wird das Projekt „Jücher Feld“ derselben Grundstückseigentümerin in die Priorität II verschoben.

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert (s. Anlage 2 der Vorlage). Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfs ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ um ca. sechs freistehende Einfamilienhäuser zu ergänzen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, handelt es sich hier trotz der geringen Zahl der möglichen Gebäude um eine sinnvolle Innenentwicklung.

Die Grundstückseigentümerin ist sehr daran interessiert, diesen Bereich zu entwickeln. Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ befindet sich im Stadtteil Bergisch Neukirchen, südlich „Am Köllerweg“. Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ sollen Wohnnutzungen in Form von ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern realisiert werden. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum einer Grundstücksbesitzerin. Diese übernimmt im weiteren Verfahren sämtliche Kosten für das Bebauungsverfahren. Zurzeit ist vorgesehen, die Grundstücke spätestens nach Rechtskraft zu veräußern. Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das Planverfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit städtebaulichen Entwürfen.

Prüfung der Umweltbelange:

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter im weiteren Verfahren beschrieben. Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren vergeben.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformati-

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

Anlage/n:

Anlage 1_245_II_AUFST__Geltungsbereich_1500

Anlage 2_245_II_AUFST__BP 94_II

Anlage 3_245_II_AUFST_Geltungsbereich Original

Anlage 4_245_II_AUFST_Erläuterung