



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3480

Der Oberbürgermeister

V/61-613-203\_III-he-extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.05.2020  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	04.06.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	18.06.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 203/III "Steinbüchel - Fester Weg"  
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 2: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_02

I/A 3: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_03

I/A 4: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_04

I/A 5: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_05

I/A 6: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_06

I/A 7: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_07

I/A 8: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_08

I/A 9: 203/III\_3(1)\_Äußerung\_09

I/A 10:203/III\_3(1)\_Äußerung\_10

I/A 11:203/III\_3(1)\_Äußerung\_11

I/A 12:203/III\_3(1)\_Äußerung\_12

I/A 13:203/III\_3(1)\_Äußerung\_13

I/A 14:203/III\_3(1)\_Äußerung\_14

I/A 15:203/III\_3(1)\_Äußerung\_15

I/A 16:203/III\_3(1)\_Äußerung\_16

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund

I/B 2 Bezirksregierung Düsseldorf  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Postfach 300865  
40408 Düsseldorf

I/B 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

I/B 4 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
51390 Burscheid

II/B 5 Ericsson GmbH  
Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf

I/B 6 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

I/B 7 Gascade Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel

- I/B 8 Geologischer Dienst NRW  
De-Greiff-Straße 195  
47803 Krefeld
- I/B 9 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Endenicher Straße 133  
53115 Bonn
- I/B 10 IHK Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen
- I/B 11 Pledoc GmbH  
Postfach 12 02 55  
45312 Essen
- I/B 12 Polizei NRW  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln
- I/B 13 Rheinisch Bergischer Kreis  
Postfach 20 04 50  
51434 Bergisch Gladbach
- I/B 14 Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Autobahnniederlassung Krefeld  
Postfach 101352  
47713 Krefeld
- I/B 15 Technische Betriebe Leverkusen  
Borsigstraße 15  
51381 Leverkusen
- I/B 16 Unitymedia NRW GmbH  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel
- I/B 17 Vodafone GmbH  
D2-Park  
40878 Ratingen
- I/B 18 Westnetz GmbH  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund
- I/B 19 Wuppertaler Stadtwerke GmbH  
42271 Wuppertal

I/B 20 Fachbereich 32/Umwelt

I/B 21 Fachbereich 36/Bürger und Straßenverkehr

I/B 22 Fachbereich 37/Feuerwehr

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 203/III\_3(2)\_Stellungnahme\_01

II/A 2 203/III\_3(2)\_Stellungnahme\_02

II/A 3 203/III\_3(2)\_Stellungname\_03

II/A 4 203/III\_3(2)\_Stellungname\_04

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Amprion GmbH  
Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund

II/B 2 Avea GmbH & Co. KG  
Im Elsholz 3  
51373 Leverkusen

II/B 3 Bezirksregierung Köln  
Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)  
50606 Köln

II/B 4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

II/B 5 Stadt Burscheid  
Postfach 1420  
51390 Burscheid

II/B 6 E-Plus Service GmbH  
Südwestpark 35  
90449 Nürnberg

II/B 7 Ericsson GmbH

Prinzenallee 21  
40549 Düsseldorf

II/B 8 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG  
Overfeldweg 23  
51371 Leverkusen

II/B 9 Gascade Gastransport GmbH  
Kölnische Straße 108-112  
34119 Kassel

II/B 10 IHK Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen

II/B 11 Pledoc GmbH  
Gladbecker Straße 404  
45326 Essen

II/B 12 Polizei NRW  
Walter-Pauli-Ring 2-6  
51103 Köln

II/B 13 Rheinisch Bergischer Kreis  
Postfach 20 04 50  
51434 Bergisch Gladbach

II/B 14 Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Autobahnniederlassung Krefeld  
Postfach 101352  
47713 Krefeld

II/B 15 Technische Betriebe Leverkusen  
Borsigstraße 15  
51381 Leverkusen

II/B 16 Deutsche Telekom Technik GmbH  
Netzausbau  
Ziegelleite 2-4  
95448 Bayreuth

II/B 17 Deutsche Telekom Technik GmbH  
TI NL West  
Postfach 10 07 09  
44782 Bochum

II/B 18 Thyssengas GmbH  
Liegschaften und Geoinformation/ Dokumentation  
Emil-Moog-Platz 13

44137 Dortmund

II/B 19 Vodafone GmbH  
Zentrale Planung  
Postfach 10 20 28  
34020 Kassel

II/B 20 Westnetz GmbH  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund

II/B 21 Wuppertaler Stadtwerke GmbH  
42271 Wuppertal

II/B 22 Fachbereich 32/Umwelt

II/B 23 Fachbereich 36/Bürger und Straßenverkehr

II/B 24 Fachbereich 37/Feuerwehr

II/B 25 Fachbereich 66/Tiefbau

II/B 26 Fachbereich 20/Liegenschaften

3. Der Bebauungsplan Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird mit geringfügigen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
  - § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020 sowie
  - § 7 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a), in Kraft getreten am 15. April 2020,
- als Satzung beschlossen.
4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

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

### **Ansprechpartner: Herr Hennecke, FB 61, 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 wurde ein Planungsvertrag mit dem Investor abgeschlossen. Alle anteiligen Kosten für das Planverfahren (z. B. Gutachten sowie Begleitung durch externe Planungsbüros) werden durch den Investor übernommen. Erforderliche Maßnahmen der Grundstücksbereitstellung und der Erschließung sind zu ermitteln. Entsprechende Kostenübernahmen werden mit dem Investor abgestimmt. 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):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
nein	nein	nein	nein
Mit dem Beschluss zur Satzung des Bebauungsplanes endet das Bebauungsplanverfahren. Der Beschluss der Satzung wird im Amtsblatt der Stadt Leverkusen veröffentlicht.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	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).

### 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. Über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor wurde zudem vereinbart, dass 30 % der geplanten Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den öffentlich geförderten (Miet-)Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Das neue Wohngebiet unterteilt sich funktional in einen westlichen sowie einen östlichen Bereich. Beide Siedlungsbereiche sind durch eine zentrale öffentliche Grünfläche sowie durch Fuß- und Radwegeverbindungen miteinander verbunden. Die Straßen Fester Weg und Albert-Schweitzer-Straße erschließen die jeweiligen Baugebietsabschnitte und ermöglichen eine Verkehrsverteilung. Sofern über den Geltungsbereich hinaus Anpassungen an vorhandene Erschließungsstraßen sowie Arbeiten im Rahmen der Aufweitung der Albert-Schweitzer-Straße erfolgen, wird dieses vom Investor geleistet. Zur Umsetzung des geplanten städtebaulichen Entwurfes, insbesondere im östlichen Siedlungsbereich, ist die Anpassung des Geländes erforderlich.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB ist unmittelbar auf der südlich der Autobahn A1 gelegenen Fläche, nördlich der Straße Fester Weg, 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 Kindertageseinrichtung (Kita) mit bis zu acht Gruppen eingeplant. Hierzu wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die Kindertagesstätte dient der Deckung der aktuellen Bedarfssituation für Leverkusen sowie der Ausstattung des Wohngebietes.

### Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 die erneute 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 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.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 18.11.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst (Vorlage 2019/3148). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen erfolgte im Zeitraum 07.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101). Zudem konnten innerhalb dieses Zeitraumes die o. g. Dokumente über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen zur Planung bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Schallimmissionen, Verkehrsbelastung, Wassertransportleitung, Dichte der Bebauung, Abstandsflächen, Landschaftsplan, Ausgleichsfläche, Klimaziele, Schutzgüter Boden, Luft, Klima, Artenschutz und Artenvielfalt.

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen zur Planung bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Leitungstrassen, Lärm- und Luftbelastung, Verkehrsbelastung, Wendeanlagen, Erschließungsstraßen, PWC-Anlage, Richtfunkstrecken, Anbauverbotszone, Starkregenkarten, Landschaftsplan, Schutzgüter Boden, Luft, Klima, Artenschutz und Artenvielfalt.

### Änderungen der Planzeichnung zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit geringfügiger Änderungen bzw. Anpassungen des Bebauungsplanes.

- a) Ergänzung und Kennzeichnung zur Darstellung der Lage einer Wassertransportleitung und deren Schutzstreifen im Bereich Fester Weg sowie ergänzende Angabe dieser Kennzeichnung innerhalb der Planzeichen-Legende.
- b) Erweiterung der Wendeanlage am Fester Weg gemäß RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

- c) In Verbindung mit der Erweiterung der Wendeanlage am Fester Weg erfolgt die Rücknahme der hiervon südlich betroffenen Baugrenze (WA 4) sowie die Anpassung der hiervon nördlich gelegenen Carport/Garagen-Umgrenzung.
- d) Ergänzung der Eckausrundung der Erschließungsstraße östlich des Quartiersplatzes 1.
- e) Ergänzung der Eckausrundung der Erschließungsstraße zur Zufahrt ins Plangebiet zwischen Bruchhauser Straße Haus-Nr. 97 und 99.
- f) Rücknahme der Baugrenzen gegenüber dem Grundstück Fester Weg 10 (Flurstück 44) auf 3,80 m und Anpassung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max 128,0 m) sowie Ergänzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH max 123,5 m) zur Berücksichtigung der Abstandsflächen der Geländeanhebung.
- g) Rücknahme der Baugrenze gegenüber dem rückwärtigen Grundstücksbereich Fester Weg 6 (Flurstück 50) sowie gegenüber den Gartengrundstücken (Flurstücke 32 und 124) um jeweils 1 m zur Berücksichtigung der Abstandsflächen der Geländeanhebung.
- h) Ergänzung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max. 117,0 m) im WA 1.1 zur Berücksichtigung der Abstandfläche gegenüber dem hinteren Grundstücksbereich Bruchhauser Straße Nr. 87 (Flurstück 90) sowie die ergänzende Angabe zur Kennzeichnung der Traufhöhe innerhalb der Planzeichen-Legende.

#### Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit geringfügiger Ergänzungen bzw. redaktioneller Änderungen der textlichen Festsetzungen.

- a) Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt A (Textliche Festsetzungen) unter Punkt 2.2 (Höhe baulicher Anlagen) zur Traufhöhe.
- b) Anpassung der textlichen Festsetzungen unter Punkt B (Nachrichtlichen Übernahme) unter Punkt 1 a (Bundesfernstraßen) zur Korrektur der Bezeichnung „Anbauschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2“ in „Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1“.
- c) Anpassung der textlichen Festsetzungen unter Punkt C (Hinweise) zur Korrektur der Buchstabenbeschriftung „B“ in die Angabe „C“ (Hinweise).
- d) Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt C (Hinweise) zu Punkt 5 (Fernwassertransportleitung) mit der Angabe zu Kontaktdaten der Wuppertaler Stadtwerke.
- e) Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzungen zu Punkt 14.2 (Dachneigung) sowie unter Punkt C (Hinweise) zu Punkt 6 (Vorsorgender Bodenschutz) zur Satzgrammatik.
- f) Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt C (Hinweise) zur Angabe von Richtfunkverbindungen als zusätzlicher Punkt 10.

#### Satzungsbeschluss

Die zur Auslegung abgegebenen Stellungnahmen, die zur Änderung der Planzeichnung sowie zu Ergänzungen und redaktionellen Änderungen der textlichen Festsetzungen führen, berühren nicht die Grundzüge der Planung. Zudem hat der von der Änderung betroffene Investor als Beteiligter seine schriftliche Zustimmung gegenüber der Stadt Leverkusen geäußert. Eine erneute Offenlage der Planung (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes soll der Satzungsbeschluss gefasst werden.

### Umsetzung der Planung

Die Baulandaktivierung und Erschließung erfolgt durch den Investor (Fa. Paeschke GmbH). Als erste Maßnahme zur Umsetzung der Planung würde die Anlage der Ausgleichsfläche im Norden des Plangebietes erfolgen. Vorgesehen ist es, im Jahr 2020 mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen. Der Beginn der Hochbauarbeiten könnte ab Mitte 2021 erfolgen. Für den städtischen Grundstücksanteil innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Neuordnung zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Freianlagen.

### Städtebaulicher Vertrag (zur Information)

Die Verpflichtung zur Errichtung von Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den sozial geförderten Wohnungsbau, zur Vereinbarung über einen Grundstückstausch sowie zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wurden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart.

### Hinweis

Der Bebauungsplanentwurf (Blatt 1 bis 5) in Originalgröße (DIN A0) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen (Abwägung, Pläne, Begründung, Umweltbericht) in farbiger Darstellung einzusehen.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Aufgrund des vorangegangenen Abstimmungsprozesses war eine frühzeitigere Fertigstellung der Vorlage nicht möglich. Um den Verfahrensschritt zur Satzung des Bebauungsplanes zeitnah umsetzen zu können, ist eine Beschlussfassung noch in diesem Sitzungsturnus erforderlich.

### **Anlage/n:**

203\_III\_Anlage 1\_Geltungsbereich\_Satzung  
203\_III\_Anlage 2\_1a\_Abwägung früh\_Beteiligung\_Satzung  
203\_III\_Anlage 2\_1b\_Abwägung früh\_Beteiligung\_Satzung  
203\_III\_Anlage 2\_2\_Abwägung\_Auslegung\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_1\_Bebauungsplan (A0\_Blatt 1)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_1\_Bebauungsplan (A4\_Blatt 1)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_2\_Bebauungsplan (A0\_Blatt 2)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_2\_Bebauungsplan (A4\_Blatt 2)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_3\_Bebauungsplan (A0\_Blatt 3)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_3\_Bebauungsplan (A4\_Blatt 3)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_4\_Bebauungsplan (A0\_Blatt 4)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_4\_Bebauungsplan (A4\_Blatt 4)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_5\_Bebauungsplan (A0\_Blatt 5)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 3\_5\_Bebauungsplan (A4\_Blatt 5)\_Satzung  
203\_III\_Anlage 4\_Textliche Festsetzungen\_Satzung\_Änderungen nach Offenlage  
203\_III\_Anlage 5\_Begründung\_Umweltbericht\_Satzung  
203\_III\_Anlage 6\_1\_Bebauungsplan\_Blatt 1\_Änderung nach Offenlage (A3)  
203\_III\_Anlage 6\_2\_Bebauungsplan\_Blatt 2\_Änderung nach Offenlage (A3)

