



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2381

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-58-79-II-2. Änderung-Pri
Dezernat/Fachbereich/AZ

13.08.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	08.09.2020	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 58/79/II - 2. Änderung "Am Hühnerberg"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen (Abwägung)

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen folgt der Beschlussempfehlung der Verwaltung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Betriebe gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/C) (Anlage 7 der Vorlage).

I/A Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1 Bürger

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

I/B 1 Industrie- und Handelskammer zu Köln
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

I/B 2 Geologischer Dienst NRW
De-Greif-Straße 195
47803 Krefeld

- I/B 3 Fachbereich 30 - KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) - Bezirksregierung
Düsseldorf
Postfach 300865
40408 Düsseldorf
- I/B 4 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG
E-Plus-Straße 1
40472 Düsseldorf
- I/B 5 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endericher Straße 133
53115 Bonn
- I/B 6 PLEdoc GmbH
Postfach 120255
45312 Essen
- I/B 7 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- I/B 8 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
Überseering 33a
22297 Hamburg
- I/B 9 Unitymedia NRW GmbH
Postfach 102028
34020 Kassel
- I/B 10 Vodafone GmbH
D2-Park
40878 Ratingen
- I/B 11 WGL (Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH)
Heinrich-von-Stefan-Straße 6
51373 Leverkusen

I/C Äußerungen der städtischen Betriebe:

- I/C 1 TBL (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR)
Postfach 101135
51311 Leverkusen
- I/C 2 EVL (Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG)
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

2. Dem Bebauungsplanentwurf Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4 und Anlage 6 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung 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 II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Priewe / 61 / 406 - 6132

(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 und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Entwicklung der in Anlage 1 der Vorlage ersichtlichen Fläche ein Baustein, um für den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs verfügbare Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019 - 2020“ (vgl. Vorlage Nr. 2019/2714) in Priorität I B enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Der Stadt Leverkusen entstehen Kosten für die Durchführung des Planverfahrens. Die anfallenden Kosten beziehen sich auf die Erarbeitung von Fachgutachten sowie auf den Ausbau der Erschließungsstraße.

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 - Städtebauliche Planung - in notwendiger Höhe zur Verfügung.

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

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

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

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.)

Die Refinanzierung des städtischen Haushaltes erfolgt durch den Verkauf der im städtischen Besitz befindlichen Grundstücke.

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Ein förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des BauGB mittels einer öffentlichen Auslegung sämtlicher Planunterlagen über den Zeitraum eines Monats, mindestens jedoch über die Dauer von 30 Tagen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 1.600 m². Es umfasst die Flurstücke 384 (teilweise), 447, 540, 704 (teilweise) und 905 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen und befindet sich im Leverkusener Stadtteil Quettingen. Die Fläche zur 2. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 01.06.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“. Die Festsetzungen dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden durch die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung überlagert.

Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

Der im westlichen Abschnitt des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 58/79/II festgesetzte Parkplatz wurde baulich nicht umgesetzt. Derzeit befindet sich in diesem Bereich eine Brachfläche. Die Aktivierung der brachliegenden Fläche zu Wohnbauzwecken bildet den städtebaulichen Anlass zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“.

Die Bevölkerung der Stadt Leverkusen wächst stetig. Laut Bevölkerungsprognose des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) von 2018 wächst die Bevölkerung in Leverkusen bis 2030 auf 170.400 Einwohnern. Dieser Bevölkerungszuwachs erfordert eine intensivierende Entwicklung von disponiblen Wohnbauflächen. Das geplante Wohnbaugelände ist aufgrund dessen von Bedeutung für die weitere Entwicklung Leverkusens als Wohnstandort, zumal das Baugebiet kurzfristig ausgeschrieben und dem Markt zur Verfügung gestellt werden kann. Das zentrale Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung der in Anlage 1 der Vorlage zu entnehmenden Fläche. So ist geplant, ein Wohngebäude mit ca. 9 Wohneinheiten auf der Fläche zu realisieren und den entstehenden ruhenden Verkehr sinnvoll zu ordnen.

Im Bebauungsplanentwurf wurden die Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“ sowie „Kompakte/verdichtete Stadt - Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

Verfahren:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ohne die Anfertigung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB aufgestellt. Dennoch werden die umweltrelevanten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ beschlossen. Zudem erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2017/1597). Der Beschluss wurde am 09.10.2017 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Aushangs. Vom 17.10.2017 bis einschließlich 22.11.2017 konnten die städtebaulichen Entwurfsvarianten einschließlich der Begründung und weiterer Planunterlagen im Verwaltungsgebäude Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 50373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren die o. g. Planunterlagen zur Einsichtnahme auf der Internetseite der Stadt Leverkusen einsehbar. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB ist eine Äußerung der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 11 Äußerungen abgegeben. Die Beteiligung der städtischen Betriebe hat insgesamt 2 Äußerungen hervorgebracht.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- verschiedene Umweltbelange (Eingriff- Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz, Klimaschutz, Flächenversiegelung, Schadstoffbelastung, Immissionsschutz, Kampfmittel, Wasserschutzgebiet, Hochwasserschutzzone, Erdbebengefährdung, Bodendenkmalschutz und Niederschlagswasserversickerung) sowie auf umweltbezogene Gutachten (Lärmgutachten, Artenschutzgutachten, Hydrologisches Gutachten und Bodenschutzgutachten),
- Versorgungsleitungen (Richtfunktrassen, Telekommunikations-, Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen),
- Abwasserbeseitigung,
- den ruhenden Verkehr, ein Verkehrsgutachten,
- den Quellennachweis der Bevölkerungsentwicklungsprognose,
- regenerative Energieformen,
- eine angebotsorientierte Wohnungsbaupolitik,
- die Art der Wohnform,
- die Baugebietsfestsetzung und
- städtebauliche Kriminalprävention.

Die einzelnen Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurden für die Entwurfsplanung geprüft und soweit möglich und sinnvoll im Bebauungsplan berücksichtigt. Die hervorgebrachten Äußerungen haben nicht zu einer Planänderung geführt.

Aufgrund des Vorkommnisses eines Blindgängerverdachtspunktes im südlichen Bereich des Grundstückes bestand das Erfordernis, den Verdachtspunkt zu überprüfen. Erst im Anschluss der Überprüfung des Blindgängerverdachtspunktes durch die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), konnte die Untersuchung und der damit verbundene Bodeneingriff zur Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens eingeleitet werden. Die Weiterführung des Projektes wurde zudem vorerst ruhend gestellt, da der zwischenzeitlichen Bearbeitung von Investorenprojekten und Projekten zur Realisierung von Tageseinrichtungen für Kinder eine höhere Gewichtung beigemessen wurde.

Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Entwurf der Planzeichnung wird mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung, der Abwägung zum Umgang mit den vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe einschließlich aller Fachgutachten öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung soll, sofern keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich werden, dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweise:

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlage 8 bis 12 der Vorlage) sowie der Bebauungsplanentwurf (Anlage 4 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_01_Geltungsbereich
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_02_Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_03_Planzeichnung DIN A3
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_04_Planzeichnung DIN A0
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_05_Textliche Festsetzungen
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_06_Begründung
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_07_Abwägung
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_08_Hydrogeologisches Gutachten
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_09_Artenschutzprüfung
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_10_Lärmschutzgutachten
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_11_Lufthygienisches Gutachten
- 58_79_II - 2. Änderung_Auslegung_12_Geräuschtechnische Untersuchung

