



Stadt Leverkusen

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/0078/1

Der Oberbürgermeister

V/61-613/Arbeitsprogramm-Ahr.  
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.11.2020  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.11.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.11.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.11.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022

**Beschlussentwurf:**

Das Arbeitsprogramm „Bauleitplanung“ (Anlagen 1 (aktualisiert), 2 und 3 (aktualisiert) der Vorlage) bildet in dieser Form die Grundlage für die laufende Bearbeitung der Bebauungspläne, der Änderungen des Flächennutzungsplanes und der städtebaulichen Satzungen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                      Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:     Nein     Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                      Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                      €  
Fördermittel beantragt:     Nein     Ja                      %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                      zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                      €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                      €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                      €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                      €  
Produkt:                      Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                      €  
Produkt:                      Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			



## **Begründung:**

### **Hinweis des Fachbereichs Stadtplanung (FB 61):**

Gemäß dem Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 01.07.2019 wurde der Bebauungsplan „Hüscheider Gärten“ auf Antrag Nr. 2019/2870 vom 11.04.2019 aus dem Arbeitsprogramm 2019/2020 gestrichen. Im ersten Entwurf des Arbeitsprogramms 2021/2022; Vorlage 2020/0078, war der Bebauungsplan „Hüscheider Gärten“ versehentlich noch in den Anlagen Nr. 1 und 3 aufgeführt. Die betreffenden Anlagen wurden mit dieser Vorlage überarbeitet und der Bebauungsplan Hüscheider Gärten entfernt.

Das Arbeitsprogramm „Bauleitplanung“ wird aufgestellt, um zwischen Politik und Verwaltung eine Absprache über die Entwicklung von Projekten und Bearbeitung von Bebauungsplänen, den dazugehörigen Änderungen des Flächennutzungsplanes und vergleichbaren Satzungen zu treffen. Es dient dazu, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit unter Berücksichtigung der personellen Kapazitäten im Fachbereich Stadtplanung festzulegen und auch den Bürgerinnen und Bürgern und Investoren gegenüber eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen der Bebauungsplanverfahren treffen zu können. Die Aufnahme in das Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens, sondern ein informelles Instrument.

Mit dem Arbeitsprogramm 2019/2020 wurde ein neues Verfahren zur Priorisierung der Bebauungsplanverfahren eingeführt (Vorlage Nr. 2019/2714). Grund war die angespannte Personalsituation, der ein großes Aufkommen an abzuarbeitenden Bebauungsplanverfahren gegenüberstand. Demnach werden alle Bauleitplanverfahren in die Prioritätsstufen I und II eingeteilt, wobei die Stufe I zusätzlich in A, B und C eingeteilt wird, um insbesondere die Neuaufnahme von Projekten gezielter zu steuern und dabei bei bestehenden Projekten handlungsfähig zu bleiben.

### **Erläuterung der Stufenmethodik:**

Faktisch stehen der Abteilung 613 derzeit zur Bearbeitung der Bebauungspläne sechs Vollzeitkräfte und zwei Teilzeitkräfte zur Verfügung. Grundsätzlich kann eine Vollzeitkraft drei Bebauungspläne parallel aktiv bearbeiten, eine Teilzeitkraft kann zwei Bebauungspläne parallel aktiv bearbeiten. Dabei ist der Spagat zu bewältigen, bei bestehenden Verfahren Kontinuität zu gewährleisten, aber auch auf Anforderung dringender Ereignisse flexibel bei der Neuaufnahme von Projekten zu reagieren und das Maß der Auslastung der Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter gleichmäßig zu gestalten. Im Verlauf eines Verfahrens kann eine Vielzahl von Faktoren dazu führen, dass sich ein Verfahren kurz- oder langfristig verzögert oder gar völlig aufgegeben wird. Daher soll folgende Abstufung vorgenommen werden:

A/Grün: Bebauungsplanverfahren der Priorität I, die aktiv bearbeitet werden.

Die Vorhaben sind hinsichtlich der wesentlichen Ziele bereits mit dem Fachbereich Stadtplanung erörtert worden. Infolge der nachfolgenden Beschlüsse werden die Ziele konkretisiert, Voraussetzungen geklärt, Stellungnahmen eingeholt bzw. in Gutachten und Detailplanungen investiert. Ein neues Bebauungsplanverfahren kann nur in die Stufe A aufgenommen werden, wenn ein laufendes Verfahren der Stufe A mittels Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde. Erst dann kann ein Verfahren aus der Stufe B oder C aufrücken. Zeichnet sich ab, dass drei Projekte in der Stufe A bearbeitet werden, und ein Projekt aus der Stufe B Gelb oder C Rot wieder in die Stufe A aufrücken soll, muss entschieden werden, ob dies möglich ist, indem ein anderes Verfahren aus der

Stufe A nach B zurückgesetzt wird. Findet über die Dauer eines Turnus hinaus kein Fortschritt in einem Verfahren der Stufe A statt, wird es in die Stufe B zurückgestuft. Im Gegenzug kann dann ein Verfahren aus den unteren beiden Stufen aufrücken.

Einzige Ausnahme: Bei Verfahren mit hoher Dringlichkeit kann maximal ein weiterer Bebauungsplan pro Mitarbeiterin/Mitarbeiter zusätzlich aufgenommen und das Verfahren somit zunächst einmal „angeschoben“ werden. Das betrifft vor allem Verfahren, bei denen der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich ist oder den Kriterien der Priorität 1 entsprechend eine hohe Dringlichkeit begründet werden kann. Im Gegenzug muss nach dem „Anschub“ entschieden werden, ob dieses Verfahren in der Stufe A verbleiben soll. Wenn ja, muss ein anderes Verfahren in die Stufe B zurückgesetzt werden.

B/Gelb: Bebauungspläne der Priorität I, die derzeit nicht aktiv bearbeitet werden, bei denen aber von einer kurzfristigen Wiederaufnahme der Bearbeitung ausgegangen wird. Gründe sind z. B. nicht rechtzeitig eingegangene oder unvollständige Unterlagen, die für die weitere Bearbeitung erforderlich sind, oder das Zurücksetzen aufgrund der hohen Dringlichkeit wie für Stufe A beschrieben.

C/Rot: Bebauungspläne der Priorität I, die derzeit in Wartestellung sind. Hier ist die Priorität zwar nach wie vorgegeben, aber die Projekte sind aus den verschiedensten Gründen nicht vorangetrieben worden. Gründe sind z. B. Eigentümerwechsel, abgesprungene Investoren, neue Planungsziele, geänderte Beschlusslagen etc. Findet in einem Verfahren über die Dauer von zwei Turnussen kein Fortschritt statt, wird es in die Stufe C zurückgesetzt.

Diese Vorgehensweise hat sich im Grundsatz bewährt und muss aufgrund der weiterhin angespannten Personalsituation im Fachbereich Stadtplanung beibehalten werden. Es bedarf aber aufgrund der Erfahrungen der vergangenen zwei Jahre einiger Modifikationen:

#### Freiplätze in jeder Prioritätsstufe:

Die Aufnahme neuer Projekte, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Arbeitsprogramms noch nicht bekannt waren, wurde bisher jedes Mal abschließend durch den Rat beschlossen. Damit dauert dieser Vorgang fast vier Wochen, bevor die Verwaltung mit der Arbeit am Projekt wirklich beginnen kann. Um diesen Vorgang zu beschleunigen, sind in jeder Prioritätsstufe nun sogenannte Freiplätze vorgesehen, die den Themen Wohnungsbau, gewerbliche Entwicklung und Gemeinbedarfsflächen zugeordnet sind. Die neuen Projekte sollen direkt mit einem Aufstellungs-, Änderungs- oder Einleitungsbeschluss auf die Freiplätze verteilt werden dürfen, ohne dass der Rat hierüber gesondert abstimmt. Erst wenn alle Freiplätze belegt sein sollten, wäre eine Erweiterung des Arbeitsprogramms unter Einbindung des Rates erforderlich. Der Beschleunigungseffekt für die Projekte könnte je nach Zeitraum zwischen dem Beschluss des SBP und der Bezirke bis zu zwei Wochen betragen, den Verwaltungsaufwand reduzieren und damit bei den Beteiligten für mehr Planungssicherheit sorgen.

#### Verfahrensbeschleunigende Maßnahmen:

Um die Verfahren zu beschleunigen, wird künftig im Einzelfall geprüft, ob die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit auf zwei Wochen reduziert werden kann. Das Baugesetzbuch sieht für diesen Verfahrensschritt keine Zeitvorgaben vor.

Zusammen mit der Freiplatzregelung können die Verfahren so um bis zu sechs Wochen beschleunigt werden.

#### Aufnahme von Planungen für Gemeinbedarfsflächen in den Kriterienkatalog für die Prioritätsstufe I A:

In den kommenden Jahren ist mit baulichen Änderungen an städtischen Einrichtungen, insbesondere Schulen und Kindergärten zu rechnen. Dazu zählen Neubauten oder Erweiterungen. Für einige Projekte ist es absehbar, dass die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich wird. Entsprechend der hohen Bedeutung dieser Einrichtungen sollen Projekte dieser Art künftig als Kriterium für eine direkte Aufnahme in die Priorität I A dienen.

In Priorität I finden sich nun künftig Bebauungsplanverfahren, die nach folgenden Kriterien in diese eingestuft werden:

- Entwicklung städtischer Flächen, insbesondere die „neue bahnstadt opladen (nbso)“ (Ost- und Westseite)
- Projekte des Gemeinbedarfs (Schulen, Kitas, Feuerwache)
- Große Projekte für den Wohnungsbau
- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung der Stadt insgesamt
- Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung und Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen und Zielen der Stadterneuerung oder Stadtentwicklung mit Fördermittelhintergrund (InHK, StEK)
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und der Umsetzung des Altlastenerlasses.

Projekte, die nicht unter diese Kategorien fallen, werden in Priorität II geführt bzw. neu aufgenommen. Dies sind „Projekte mit Potential“, d. h. Vorhaben, die sich noch weiter qualifizieren können bzw. in ihrer städtebaulichen Bedeutung als geringer einzustufen sind, als Projekte der Priorität I.

#### Planerische Schwerpunkte im Arbeitsprogramm:

Schwerpunkte der kommenden zwei Jahre werden Projekte in den Stadtteilen Wiesdorf und Opladen sein. Im Stadtteil Wiesdorf stand in den letzten zwei Jahren die Entwicklung des Postgeländes im Mittelpunkt. Die Mehrfachbeauftragung und zwei Bebauungsplanverfahren mit den parallel laufenden Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan gestalten sich sehr komplex und haben beträchtliche personelle Ressourcen auf der Ebene der Projektbearbeiter und der Führungsebene beansprucht, was sich bis zum Abschluss dieser Verfahren so fortsetzen wird. Mit dem Montanusquartier kommt noch ein zweites Großprojekt hinzu, bei dem ein ähnlicher Aufwand zu erwarten ist.

Diese Bebauungsplanverfahren zeichnen sich durch einen besonders hohen Schwierigkeitsgrad aus, weil hier eine Vielzahl von Themen zu betrachten ist: eine hohe bauliche

Dichte, hohes Verkehrsaufkommen, Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten, Umgang mit Immissionen und die Seveso-II Thematik. Insbesondere letztere führt dazu, dass gesetzlich vorgesehene Verfahrenserleichterungen wie die Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch hier nicht angewendet werden dürfen und ein Regelverfahren erfordern. Im Stadtteil Opladen werden für die zentralen Bereiche der Innenstadt mehrere neue Bebauungspläne aufgestellt, weil das bestehende Planungsrecht nicht mehr die Entwicklungsziele des Stadtentwicklungskonzeptes in Opladen absichert. Zudem sollen die Vergnügungsstätten und der Einzelhandel gesteuert werden, mit dem Ziel, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken.

Darüber hinaus sollen stadtweit in den Bebauungsplänen für die bestehenden Gewerbegebiete der Einzelhandel und die Vergnügungsstätten entsprechend der Vorgaben der beschlossenen Konzepte gesteuert werden. Ebenfalls stadtweit stellen Bebauungspläne für Kindertagesstätten und andere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen etc. ein weiteres Arbeitsfeld dar. Dazu kommen noch Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und der Umsetzung des Altlastenerlasses.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die untenstehenden Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter und farbiger Darstellung einzusehen.)

**Anlage/n:**

Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_1\_  
Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_2\_  
Arbeitsprogramm\_2021\_2022\_Anlage\_3\_