



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0140

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-245-II-kom-ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

21.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	15.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg"

- Beschluss über die Fortführung des Aufstellungsverfahrens im Regelverfahren gemäß § 2a BauGB (Baugesetzbuch)
- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Beschlussentwurf:

- 1) Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg" wird als Regelverfahren gemäß § 2a BauGB (Baugesetzbuch) fortgeführt.
- 2) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II wird gemäß der Beschlussvorlagenbegründung, wie in Anlage 1 der Vorlage dargestellt, geändert.
- 3) Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB (Baugesetzbuch) frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die vorliegenden Bebauungskonzepte sollen im Vorentwurf samt den bereits verfügbaren Untersuchungen für die Dauer von vier Wochen öffentlich ausgehängt sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen eingestellt werden.

Rechtsgrundlagen sind § 2, § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Baugesetzbuch).

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Im laufenden Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ hat sich herausgestellt, dass die Fortführung des Verfahrens im sogenannten Regelverfahren sinnvoller ist. Das Bauleitplanverfahren ist im Dezember 2019 zunächst als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) eingeleitet worden. Mit der jetzt angestrebten Umstellung der Verfahrensart sind zum einen die Erstellung eines ausführlichen Umweltberichtes (Teil B der Planbegründung) und zum anderen die Verpflichtung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung verbunden. Darüber hinaus hat sich im bisherigen Verfahren herausgestellt, dass über eine Plangebietsvergrößerung der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und den Naturhaushalt im optimalen Fall „vor Ort“ erfolgen kann.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind, wird für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II die Änderung des FNP eingeleitet. Diese Änderung (Nr. 22) wird im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss – Vorlage Nr. 2019/2985 – vergrößert sich der Geltungsbereich von 0,6 ha auf 1,06 ha. Der vergrößerte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ ist der Anlage 1 dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

Anlass der Planung:

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gehört bei der Stadtentwicklung durchaus die Inanspruchnahme von Flächen, die sich bereits an bestehenden Infrastrukturen der Stadt (Straßen mit zugehörigen Kanälen und weiteren Leitungen) befinden. Zu solch einer Fallkonstellation gehören Teilflächen an der „Neukronenberger Straße“ und der Wohnstraße „Am Köllerweg“. Die Entwicklung solcher Flächen zu „Wohnzwecken“ ist wegen der vorhandenen Infrastruktur verhältnismäßig einfach umzusetzen und daher nicht nur in Leverkusen aus stadtplanerischer Sicht näher in den Fokus gerückt.

Planungsziel:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Siedlungsarrondierung an der Wohnstraße „Am Köllerweg“ sowie an der „Neukronenberger Straße“ geschaffen werden. Die bisherigen Entwurfsstudien sehen eine Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur vor. Demnach soll im Plangebiet die offene Bauweise mit Einzelhäusern – wie in der direkten Nachbarschaft – fortgeführt werden. Weitere Merkmale zur Art und Maß der Baukörper sollen sich nach bisherigen Entwurfsstudien ebenfalls an der direkten Nachbarschaft orientieren. Da sich im Plangebiet die künftigen Grundstücke nur an bestehender Infrastruktur befinden sollen und zugleich viel Raum zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur und den Naturhaushalt im Plangebiet benötigt wird, sind nach derzeitigen Entwürfen maximal sechs Einzelhäuser realisierbar. Des Weiteren sollen im nördlichen Plangebiet die durch neue Grundstückseinfahrten an der Wohnstraße „Am Köllerweg“ wegfallenden Stellplätze zentral an einem Standort ersetzt werden.

Herleitung der Planung:

Der Bereich des Plangebietes wird in der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt, dem Flächennutzungsplan (FNP), als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. In der nächsthöheren Planungsebene, dem Regionalplan für den Regie-

rungsbezirk Köln, befindet sich das Plangebiet innerhalb des ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich). Der Panoramaradweg „Balkantrasse“ (ehemalige Bahnstrecke) bildet hier eine klare Grenze des Siedlungsbereiches aus. Die städtebauliche Entwicklung von Teilbereichen zwischen der Wohnstraße „Am Köllerweg“ und dem Panoramaradweg ist demnach aus Sicht der Regionalplanung – unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – durchaus abzuleiten.

Untersuchungen:

Zum Plangebiet liegen aktuell drei Untersuchungen vor, eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Stufe I), ein „Hydrogeologisches Gutachten“ sowie ein „Kaltluftgutachten“. Diese Untersuchungen sind der Beschlussvorlage als Anlagen 5–7 angefügt.

Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushangs sowie auf der Internetseite der Stadt werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit sich zur Planung zu äußern. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

Aktueller Hinweis:

Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekanntgemacht werden.

Hinweis zu den Anlagen:

Die bereits vorliegenden Gutachten bzw. Untersuchungen zum Bauleitplanverfahren (Anlagen 5–7) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem (RIS Session) sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_01_Geltungsbereich
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_02_Bebauungsvorschlag_1
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_03_Bebauungsvorschlag_2
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_04_Begründung
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_05_Artenschutz
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_06_Hydrogeo-Gutachten
245-II_fruehz_Beteiligung_Anlage_07_Kaltluftgutachten