



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1840

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26-268/III-Fri
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.01.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	19.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 268/III "Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

- Antrag auf Einleitung
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Aufstellungsbeschluss Änderung Flächennutzungsplan

Beschlussentwurf:

1. Dem Antrag auf Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“ wird zugestimmt.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 268/III „Neuboddenberg – südlich Berliner Straße“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel, Flur 26, und beinhaltet die Flurstücke 21, 392, 399, 418 - 424, 484. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 268/III die Änderung des Flächennutzungsplans in einem Parallelverfahren durchzuführen.

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

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

Begründung:

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, seine Grundstücke Gemarkung Steinbüchel, Flur 26, Flurstücke 21, 418 - 424, als Bauland zu entwickeln und ist auch bereit, die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen. Dazu beantragt er die Einleitung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens sowie eines Bebauungsplanverfahrens im Bereich „Neuboddenberg - südlich Berliner Straße“. Die Fläche ist bereits Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2030+ (Anlage 4).

Das Gebiet liegt südlich der Berliner Straße, direkt an einer Bushaltestelle, in Neuboddenberg im Stadtteil Steinbüchel, nahe dem Einmündungsbereich zum Krumpfen Weg. Das Gebiet ist ca. 9800 m² groß. Das Gebiet ist im aktuellen Regionalplan der Bezirksregierung Köln als allgemeiner Freiraum dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet je hälftig als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Es besteht daher auch die Möglichkeit, über eine Bauvoranfrage für den Bereich einer gedachten ersten Baureihe entlang der Berliner Straße eine Baumöglichkeit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen. Ein positives Ergebnis kann nicht ausgeschlossen werden.

Gegenüber einem Bebauungsplanverfahren besteht im Falle einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauvorbescheids keine Möglichkeit für die Verwaltung, gemäß § 9 BauGB Festsetzungen in Bezug auf bauliche Ausnutzung, Gestaltung oder Klimaschutz u. a. zu treffen. Dies wäre nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens möglich. Bei entsprechendem Zuschnitt der Grundstücke würden sich hier im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens für das gesamte Gebiet voraussichtlich ca. 30 - 40 Wohneinheiten realisieren lassen und es wären alle Steuerungsmöglichkeiten gem. § 9 BauGB gegeben.

Aufgrund des angespannten Wohnraumbedarfs sowie der günstigen Rahmenbedingungen des Standorts wird aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung (FB 61) empfohlen, den o. g. Anträgen auf ein Bebauungsplanverfahren zuzustimmen.

Anlage/n:

- Anlage 1_268-III_Einleitungsantrag_geschwärzt
- Anlage 2_268-III_Ideenskizze_Antragsteller
- Anlage 3_268-III_Projektsteckbrief_Neuboddenberg
- Anlage 4_268-III_FLÄCHENSTECKBRIEF_ST-10
- Anlage 5_268-III_Geltungsbereich_1_1000_20221114(A4)
- Anlage 6_268-III_Erläuterung_zum_Aufstellungsbeschluss