



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2913

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.08.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.09.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	24.09.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 279/II "Opladen - Kita und Wohnen westlich Sandstraße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. 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 in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 279/II "Opladen - Kita und Wohnen westlich Sandstraße". Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen, Flur 1, und beinhaltet die Flurstücke 1046, 1047 und 1069. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

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

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

Begründung:

Der Grundstückseigentümer und die Stadt Leverkusen sind daran interessiert, im Stadtteil Leverkusen-Opladen im Bereich westlich der Sandstraße und nördlich der Gebhardstraße eine 4-gruppige Kindertagesstätte (Kita) sowie einen Wohnungsbau im Mehrfamilienhaussegment (teilweise im geförderten Wohnungsbau) zu realisieren. Aktuell gilt im Plangebiet der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“. Dieser setzt Flächen für eine ebenerdige, 3-gruppige Kita sowie einen Wohnungsbau bis maximal drei Vollgeschosse fest (s. Anlage 2 der Vorlage).

Aufgrund der aktuellen Flächenbedarfe für eine Kita wäre diese nur als 2-gruppige Kita realisierbar. Der heutige Rechtsanspruch auf einen Kita-Platz macht es jedoch notwendig, hier eine 4-gruppige Kita zu realisieren. Wegen des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarktes ist es ebenso notwendig, an dieser Stelle mehr Wohnungen zu realisieren, als der Bebauungsplan Nr. 126/II „Sandstraße“ dies bisher zulässt.

Dazu ist es notwendig, das Planungsrecht zu ändern, hier in Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Aufgrund sowohl der geringen Relevanz der planungsrechtlichen Änderungen für die Öffentlichkeit als auch der hohen Dringlichkeit ist vorgesehen, auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten. Gleichwohl besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich gemäß §13a (3) Nr. 2 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des neuen Bebauungsplans zu informieren sowie dazu Äußerungen abzugeben.

Anlage/n:

Anlage 1 279-II_Geltungsbereich

Anlage 2 279-II_ BP Sandstraße

Anlage 3 279-II _Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss