



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1437

Der Oberbürgermeister

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

30.08.2024
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 Nr. 58/79/II - 2. Änderung "Am Hühnerberg"
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ wird zugestimmt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen und beinhaltet in Flur 7 die Flurstücke Nr. 384 (teilweise), Nr. 447, Nr. 540, Nr. 704 (teilweise) und Nr. 905 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem nach der öffentlichen Auslegung geänderten Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 4 der Vorlage), einschließlich der Begründung (Anlage 6 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist mit seinen redaktionellen und materiell-rechtlichen Änderungen, einschließlich der Begründung, gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erneut öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan für die Dauer von 14 Tagen öffentlich ausgelegt.

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

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ wird begrenzt im Norden durch die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 383 und Nr. 384, im Osten durch das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 706, im Süden durch die Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen Nr. 554, Nr. 793 und Nr. 1240 und im Westen durch das Grundstück mit der Flurstücksbezeichnung Nr. 381. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 384 (teilweise), Nr. 447, Nr. 540, Nr. 704 (teilweise) und Nr. 905 (teilweise) der Flur 7 in der Gemarkung Opladen und befindet sich im Leverkusener Stadtteil Quettingen. Die Gesamtfläche des Plangebiets beläuft sich auf ca. 3.056 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.

Die Fläche zur 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 01.06.1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“. Die Festsetzungen dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden durch die geplanten Festsetzungen der 2. Änderung überlagert.

Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

Der im westlichen Abschnitt des bestehenden Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 58/79/II „Am Hühnerberg“.

Die Bevölkerung der Stadt Leverkusen wächst stetig. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung von 2018 des Instituts für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird für Leverkusen weiterhin ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 174.152 Einwohner prognostiziert. 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. neun 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 Bebauungsplans 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 Umweltberichts gemäß § 2a BauGB aufgestellt. Des Weiteren wird auf die Umweltüberwachung (Monitoring) im Sinne des § 4c BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 4 BauGB verzichtet. Dennoch werden die umwelt-

relevanten 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 Bebauungsplans 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 (siehe 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 der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen) während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Zugleich waren die oben benannten 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 Fachbereiche und Betriebe hat insgesamt zwei 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 so-

weit möglich und sinnvoll im Bebauungsplan berücksichtigt. Die hervorgebrachten Äußerungen haben nicht zu einer Planänderung geführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 31.08.2020 den Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst. Zudem erfolgte der Beschluss über die eingegangenen Äußerungen (Abwägung – siehe Vorlage Nr. 2018/2381).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 23.10.2020 öffentlich bekannt gemacht. Der Beteiligungszeitraum war vom 30.10.2020 bis einschließlich 03.12.2020. Während des Beteiligungszeitraums konnten die Planzeichnung des Bebauungsplans, die Begründung sowie weitere Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 35 Stellungnahmen abgegeben. Die Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe hat insgesamt acht Stellungnahmen hervorgebracht.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Flächenversiegelung,
- Versorgungsleitungen (Richtfunktrassen, Telekommunikation- und Gasleitungen),
- die Bereitstellung von altengerechten Wohnformen,
- die Umsetzung der Mindestquote von 30 % für den sozialen Wohnungsbau,
- die Dimensionierung des Straßenverkehrsraums und
- städtebauliche Kriminalprävention.

Die einzelnen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der städtischen Fachbereiche und Betriebe wurde für die Entwurfsplanung geprüft und soweit möglich und sinnvoll im Bebauungsplan berücksichtigt.

Erneute öffentliche Auslegung:

Die Stellungnahme (II/B 32) des Fachbereichs Tiefbau - 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung vom 25.11.2020 (FB 66) hat eine inhaltliche Änderung des Bauleitplans zur Folge:

- Die geforderte Anpassung der Straßendimensionierung der Straße Am Hühnerberg wurde in den Planentwurf aufgenommen.

Dem Bebauungsplanverfahren Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 25.06.2018 zur Ermittlung der Verkehrsgeräuschimmissionen zugrunde. Mit dem Bundesgesetzblatt Nr. 50 vom 09.11.2020 wurde die zweite Verordnung zur Änderung der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

bekanntgegeben. Somit wird die RLS 19 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in die 16. BImSchV übernommen. Die Verordnung ist am 01.03.2021 in Kraft getreten. Die RLS 19 ersetzt das Berechnungsverfahren der RLS 90. Die RLS 90 bzw. die RLS 19 dient zur Ermittlung der Beurteilungspegel, welche wiederum zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herangezogen werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“ vom 25.06.2018 ist entsprechend den Anforderungen der neuen Berechnungsmethode anzupassen, da das Abwägungsergebnis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf den jeweils aktuellen Regelwerken basieren muss:

- Die schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Am Hühnerberg“ vom 25.06.2018 wurde gänzlich überarbeitet.

Die Änderungen und Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung und stellen zudem einen Belang von öffentlichem Interesse dar. In der rechtlichen Konsequenz wird hiermit eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Zusätzlich werden in der Begründung des Bebauungsplans folgende Änderungen aufgenommen:

- Die städtebaulichen Kennziffern wurden im Teil A der Begründung in Gliederungspunkt 1 sowie im Teil C in Gliederungspunkt 13 der Begründung geändert,
- der Gliederungspunkt 3 „Planrechtfertigung“ im Teil A der Begründung wurde aktualisiert,
- der Gliederungspunkt 5.8 „Boden, Altlasten“ im Teil A der Begründung wurde geändert,
- der Gliederungspunkt 6.1 „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ im Teil A der Begründung wurde geändert,
- der Gliederungspunkt 8.3 „technische Ver- und Entsorgung“ im Teil A der Begründung wurde um einen Hinweis zum Löschwasser ergänzt,
- der Gliederungspunkt 11.1 „Schutzgut Natur- und Landschaft/Artenschutz“ im Teil B der Begründung wurde ergänzt,
- der Gliederungspunkt 11.6 „Schutzgut Boden“ im Teil B der Begründung wurde geändert.
- Aufgrund der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt (FB 32) wurde eine textliche Festsetzung sowie ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. Folglich wurde der Gliederungspunkt 9.1.11 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Teil A der Begründung aufgenommen.
- Aufgrund der gänzlich überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung wird die Begründung in dem Gliederungspunkt 9.1.10 Teil A der Begründung, dem Gliederungspunkt 11.3 Teil B der Begründung, im Gliederungspunkt 12.3 Teil C der Begründung sowie in den Gliederungspunkten 16, 17 und 19 im Teil C der Begründung geändert sowie
- aufgrund der geänderten Straßenverkehrsfläche wird die Begründung in den Gliederungspunkten 7.3, 8.2 und 9.1.7 im Teil A der Begründung sowie in den Gliederungspunkten 12.2, 15 und 16 im Teil C der Begründung geändert.

Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 58/79/II - 2. Änderung „Am Hühnerberg“ wurde vorerst ruhend gestellt, da der zwischenzeitlichen Bearbeitung von Bebauungsplänen mit der Zielsetzung, schädliche Bodenbelastungen gemäß den Anforderungen des Altlastenerlasses NRW zu kennzeichnen (Rechtsbereinigung), eine höhere Gewichtung beigemessen wurde. Für die Stadt Leverkusen ergibt sich aus den Anforderungen des Altlastenerlasses NRW ein erhöhter Regelungsbedarf, da die Kennzeichnung von Bodenbelastungen in älteren Bebauungsplänen zum Teil unzureichend oder gänzlich fehlend ist. Die davon betroffenen Bebauungspläne müssen zwingend eine Rechtsbereinigung erfahren.

Zudem wurde durch die prioritäre Bearbeitung der von schädlichen Bodenbelastungen betroffenen Bebauungsplänen der „VV-Vorlage (Vorlage Verwaltungsvorstand) Altlasten“ vom 09.08.2007 in angemessenem Umfang Rechnung getragen. So wurden die nachfolgend aufgeführten Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um der gesetzlich vorgeschriebenen Kennzeichnungspflicht nachzukommen sowie eine sachgerechte Nutzung der betroffenen Flächen sicherzustellen.

- Bebauungsplan Nr. 11/III „Biesenbach-Lehn“ - 1. Änderung (Rechtskraft: 07.11.2022),
- Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen - Im Dorf“ - 1. Änderung (Rechtskraft: 18.05.2022),
- Bebauungsplan Nr. 63/III „Rudolf-Stracke-Straße“ - 1. Änderung (Rechtskraft: 02.03.2022),
- Bebauungsplan Nr. 88/II „Overfeldweg/Olof-Palme-Straße“ - 1. Änderung (laufendes Bebauungsplanverfahren),
- Bebauungsplan Nr. 91/II „Heinrich-Claes-Straße“ - 2. Änderung (laufendes Bebauungsplanverfahren),
- Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 3. Änderung (laufendes Bebauungsplanverfahren).

Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs soll die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Der Entwurf der Planzeichnung wird mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den Fachgutachten öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Beteiligung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird festgelegt, dass die erneute öffentliche Auslegung auf 14 Tage verkürzt wird.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss:

Im Nachgang der erneuten öffentlichen Auslegung soll, sofern keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 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.

Kosten und Umsetzung der Planung:

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

Rechtskraft des Bebauungsplans ist es vorgesehen, das Grundstück zu veräußern. Die Veräußerungsgewinne tragen zur Entlastung des städtischen Haushaltes bei und dienen der Refinanzierung kommunaler Infrastrukturprojekte.

Hinweise:

Der Bebauungsplanentwurf (Anlage 4 der Vorlage), einschließlich aller zum Bebauungsplanverfahren dazugehörigen Gutachten (Anlage 7 bis Anlage 11 der Vorlage), werden nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_01_Geltungsbereich
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_02_rechtsverbindlicher B-Plan
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_04_Planausschnitt DIN A1
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_04_Planausschnitt DIN A1_Neu
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_05_Textliche Festsetzungen
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_06_Begründung
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_06_Begründung_Neu
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_07_Hydrogeologisches Gutachten
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_08_Artenschutzprüfung
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_09_Verkehrslärm
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_10_Lufthygienisches Gutachten
- 58_79_II - 2. Änderung_2. Auslegung_11_Gewerbelärm