



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1390/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-187/III-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.02.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	01.03.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	05.03.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	15.03.2012	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 187/III "Heinrich-Lübke-Straße"
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Dem städtebaulichen Konzept/Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“(Anlage 2) wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.
2. Die **Öffentlichkeit** wird in diesem Projekt frühzeitig an der Planung **beteiligt**. Die Beteiligung wird in Form einer Bürgerversammlung unter Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchgeführt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.87 mit Änderung vom 05.12.94 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Beteiligung der Bürger an der Planung.

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

gezeichnet:

Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1390/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / Tel. 406-6133

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da dadurch Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramms Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planung wird durch die Stadt als Grundstückseigentümerin entwickelt, erforderliche Mittel stehen unter HH 61 000 9050203 zur Verfügung (Hintergrund: Schallschutzgutachten, Versickerungsgutachten und Investorenausschreibung erforderlich).

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Erschließungsstraße, soll durch einen späteren Erwerber erfolgen.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

-

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

-

Begründung:

Der aufgegebene Sportplatz an der Heinrich-Lübke Straße soll nach den Zielen des Flächennutzungsplanes (Wohnen) und des Aufstellungsbeschlusses entwickelt werden. Auf die Vorlage R 307/16. TA aus 2005 zur Veräußerung städtischer Schulgrundstücke sowie die Vorlage Nr. 0081/2009 (Aufstellungsbeschluss) wird verwiesen. Es wurden Entwurfsvarianten (Anlage 2) entwickelt, die in einem ersten Schritt der Öffentlichkeit vorgestellt werden sollen.

Neben Einfamilienhäusern sollen insbesondere Wohnungen für Senioren angeboten werden. Als Maßnahme der Integration wird eine städtebauliche Mischung angestrebt, die das generationenübergreifende Wohnen weitestgehend thematisiert. Beispielsweise können Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (Familienbildungsstätte, Dienstleistungen, Gemeinschaftsküche) vorgehalten werden.

Die Vorentwürfe des Bebauungsplanes sollen im Rahmen einer Bürgerinformation erläutert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient auch der Grundlagen-erhebung. Zeitgleich können die technischen und umweltrelevanten Rahmenbedingungen frühzeitig koordiniert werden, die Investition kann dadurch besser kalkuliert und insbesondere zeitlich gesichert werden. Über den Grunderlös sind Einnahmen zu erwarten.

Mit Schreiben vom 07.10.2010 hat die Verwaltung der Elterninitiative der GGS Heinrich-Lübke-Straße die Grundsatzentscheidung mitgeteilt, dass die zusätzliche Bereitstellung des Plangebietes (auch in Teilabschnitten) für schulische Zwecke nicht möglich ist. Das Bebauungsplanverfahren zur Umnutzung des Geländes wird somit fortgeschrieben.

Weiteres Vorgehen und Umsetzung der Planung:

Mit den möglichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Vorentwürfe konkretisiert und anschließend der öffentlichen Auslegung (nächster Verfahrensschritt) zugeführt. Die Grundstücksausschreibung wird im Parallelverfahren eingeleitet, dabei sind Realisierungszeitraum sowie Art und Maß der Investition verbindlich festzulegen. Ziel ist es, einen Anteil an Seniorenwohnungen und die architektonische Qualität zu sichern. Zur Umsetzung der Maßnahme sind flankierend ein Städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag geplant.

Anlage/n:

ANLAGE 1 Geltungsbereich

ANLAGE 2 Vorentwurf Varianten 1-3

ANLAGE 3 Begründung