



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1480/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-180/II-Fri/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

19.04.12
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	19.04.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	23.04.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	03.05.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.05.2012	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 180/II "Bürrig-Nord" (Bauen mit der Sonne)
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Beschluss über die erneute Offenlage

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der/des

A 1: Herrn Hoffmann vom 26.05. und 20.06.2011

A 2: Familie Theis vom 30.05.2011

A 3: Herrn Neukirchen vom 17.05.2011

A 4: Bayer Real Estate vom 24.06.2011

wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (**Anlage 1**) entschieden. Diese ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Entsprechend dem Ergebnis der Abwägung wird der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180/II „Bürrig-Nord“ (Bauen mit der Sonne) geändert (**Anlage 3**). Der Rat macht sich damit alle bisherigen Abwägungsentscheidungen zu Eigen. Dem geänderten Entwurf einschließlich der Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen und der Begründung wird in der vorliegenden Fassung **zugestimmt**.

3. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung **erneut** für die Dauer von 2 Wochen **öffentlich auszulegen**.

4. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes vorgebracht werden können.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch – BauGB – in Verbindung mit § 13 a BauGB

gezeichnet:

Häusler
(i. V. des Oberbürgermeisters)

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1480/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke/ FB 61/ -6168

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 Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung (Ratsbeschluss vom 10.05.2010) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

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:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 180/II „Bürrig-Nord“ (Bauen mit der Sonne) sollen freistehende Gebäude mit dem Schwerpunkt Wohnen in Form von Einfamilienhäusern realisiert werden.

Deren Realisierung erscheint kurzfristig möglich, da die Stadt Leverkusen Grundstückseigentümerin ist.

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 17.11.2008 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 13.01.2009 durchgeführt.

Dem Vorschlag der Verwaltung, eine zweizeilige Bebauung mit kleineren Erschließungstichwegen vorzusehen, ist nicht gefolgt worden (Vorlage Nr. 0366/2010).

Entsprechend den Anregungen aus dem Bau- und Planungsausschuss vom 21.06.2010 und dem Bezirk II vom 29.06.2010 wurde eine modifizierte Planung erstellt. Diese sieht jetzt eine straßenbegleitende Bebauung mit ca. 40 m tiefen Grundstücken für Einfamilienhäuser vor. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte vom 17.05. - 27.06.2011.

Die dabei eingegangenen Anregungen der Bayer Real Estate machen eine Änderung des Bebauungsplanes auch nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln, Dez. Immissionsschutz, hinsichtlich der Art der Nutzung notwendig. Statt des bisher verfolgten Zieles dort ein reines Wohngebiet zu entwickeln, wird nun, aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Gebietes und um eine mögliche Weiterentwicklung des Entsorgungszentrums Bürrig nicht negativ zu belasten, ein „Allgemeines Wohngebiet“ dort festgesetzt.

Durch die Änderung sind nun auch Solaranlagen als gewerbliche Nutzung dort ausnahmsweise zulässig. Dadurch wird das dezernatsübergreifende Projekt „Vorrang Klimaschutz“ entsprechend der VV-Vorlage vom 25.05.2011 unterstützt. Das Projekt erhält daher den informellen Zusatz „Bauen mit der Sonne“. Der formelle Titel des Bebauungsplanverfahrens ist unverändert Bebauungsplan Nr. 180/II „Bürrig-Nord“.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011“ (Vorlage Nr. 0415/2010) als „Prioritäres Projekt des Wohnungsbaues“ enthalten.

Anlage/n:

Anlage 1 - Abwägung

Anlage 2 - städtebaulicher Entwurf

Anlage 3 - Bebauungsplan - Entwurf

Anlage 4 - Textl-Fest 2012-04-03

Anlage 5 - Begründung 2012-04-03

Anlage 6 - Stellungnahme BR Köln