



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1559/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-204/III-Mü  
Dezernat/Fachbereich/AZ

29.03.12  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	23.04.2012	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	03.05.2012	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 204/III "Merziger Straße" (beschleunigtes Verfahren)  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

Für das grob umschriebene Gebiet östlich der Merziger Straße, südlich der Mettlacher Straße, nördlich der Saarbrücker Straße sowie westlich der St. Ingberter Straße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung III.

gezeichnet:  
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1559/2012  
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 Rahmen-  
vorgaben 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 Pla-  
nung 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 Bevölkerungsentwick-  
lung 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: Sanierungs- und  
Bodengutachten sowie Investorenausschreibung erforderlich).  
Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Erschlie-  
ßungsstraße, 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:**

Das heute brachliegende, ehemalige Volksschulgelände soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Der Planbereich (Anlage 1) befindet sich innerhalb der Waldsiedung (südlicher Bereich). Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohngebiet dar. Hervorzuhebende Lage- bzw. Wohnqualitätsvorteile sind

- die Nähe zum Erholungsraum Dünnwald Wald,
- gute Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Schlebusch,
- gute Verbindung zu den übergeordneten Straßen und Fernstraßen,
- gute Erreichbarkeit der KVB – Endhaltestelle Nittumer Weg.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser (früher Arbeiterwohnhäuser). Diese werden heute für den gehobenen Bedarf verstärkt nachgefragt. In Anlehnung daran ist geplant, Einfamilienhäuser in Form eines reinen Wohngebietes WR auszuweisen. Das städtische Grundstück hat eine Gesamtfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Überschlüssig sind ca. 12 - 16 Gebäude vorstellbar. Um eine sinnvolle Grundstücksteilung vorgeben zu können, ist ausgehend von der Merziger Straße die Anlage eines inneren Erschließungsstichs vorgesehen, dieser soll über einen Fußweg mit der St. Ingberter Straße verbinden. Konkrete Entwürfe und Varianten sind im weiteren Verfahren zu erstellen.

Wie in der Waldsiedung häufig vorzufinden, sind auch hier die Böden stark verunreinigt. Der Bereich überdeckt überwiegend eine seitens der Carbonit AG verfüllte Kiesgrube. Eine sanierungsvorbereitende Altlasten- und Baugrunduntersuchung (Dr. Tillmanns & Partner 2010) liegt bereits vor. Aufgrund der potentiell erzielbaren Baulandpreise ist eine Sanierung wirtschaftlich tragfähig. Die Verwaltung geht davon aus, dass Einnahmen aus dem Grunderlös verbleiben. Es ist städtebaulich sinnvoll und richtig, diese Brachfläche als Maßnahme der Innenentwicklung zu schließen.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll eine Machbarkeitsstudie bzw. ein städtebaulicher Entwurf in die Wege geleitet werden. Der Bodeneingriff bzw. die Bauflächen sollen in Relation mit einem Bodensanierungskonzept kostenorientiert konkreter erfasst und stadtgestalterisch konzipiert werden, daran anknüpfen soll eine Investorenausschreibung. Da die Stadt über eigene Mittel zur Baulandbereitstellung bzw. Aufschließung des Gebietes nicht verfügt, wird das Ziel verfolgt, einen Sanierungs- und Erschließungsträger zur Finanzierung und Projektierung des Wohngebietes zu gewinnen.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, die Wohnbevölkerung Leverkusens zu stabilisieren und wertvolle Innenbereiche für die zusätzliche Wohnlandbereitstellung zur Verfügung zu stellen. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ (Vorlage 0415/2010), Anlage 2, als Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus – hier „Freiplatz für Projekte des Bodenmanagements“ vorgesehen. Der Freiplatz wird in Anspruch genommen, da es sich um die Entwicklung einer städtischen Fläche handelt und auch der Umsetzung des Altlastenerlasses dient.

**Anlage/n:**

204\_III\_Anlage\_1\_Geltungsbereich