



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1692/2012

Der Oberbürgermeister

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

16.08.12  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	30.08.2012	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	03.09.2012	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	11.09.2012	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	24.09.2012	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan 180/II "Bürrig-Nord" (Bauen mit der Sonne)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 180/II „Bürrig-Nord“ (Bauen mit der Sonne), bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird gemäß
  - § 10 Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
  - in Verbindung mit
    - der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
    - und
      - § 86 Landesbauordnung - BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)
  - sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685)

als **Satzung** beschlossen.

Die Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** der Vorlage zu entnehmen.

2. Die als **Anlage 3** der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung des Bebauungsplanes wird gebilligt.

gezeichnet:  
Buchhorn

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1692/2012  
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 Erschließungsstichwegen 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 (WR) 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 (WA) dort festgesetzt.

Durch die Änderung sind nun auch Solaranlagen als gewerbliche Nutzung dort ausnahmsweise zulässig.

Die zweite öffentliche Auslegung erfolgte vom 12.06. - 26.06.2012. Stellungnahmen sind nicht eingegangen, so dass nun der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

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 - Bpl Bürrig-Nord

Anlage 2 - Textl-Fest-Satzung

Anlage 3 - Begründung-Satzung