



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0282/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-189/I-he

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.01.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	18.01.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.01.2010	Nachberatung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 189/I "Elbestraße/Masurenstraße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Für das grob umschriebene Gebiet im Bereich Rheindorf-Nord zwischen Elbestraße, Masurenstraße, Müritzstraße, Saalestraße und Okerstraße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Aufstellung erfolgt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:
Mues

Bestandteile dieser Vorlage sind folgende Anlagen:

- Anlage 1** Abgrenzung des Plangebietes
- Anlage 2** Abgrenzung der Sanierungssatzung Rheindorf-Nord
- Anlage 3** Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- Anlage 4** Anträge Nr. 0219/2009 und Nr. 0228/2009 (17.TA)

Begründung:

Der Teil Rheindorf-Nords zwischen Elbestraße, Masurenstraße, Saalestraße, Müritzstraße und Okerstraße wird im Wesentlichen geprägt durch Wohnbestandsgebäude in viergeschossiger Bauweise. Weitere Nutzungen im Planbereich sind die Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße, ein Lebensmittelmarkt (Lidl) sowie Einfamilienkettenhäuser am Siedlungsrand. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der „Sozialen Stadt Rheindorf“. Der Rat der Stadt Leverkusen hat am 25.09.2006 das integrierte Handlungskonzept als Grundlage des Antrags auf Aufnahme in das Landesprogramm „Soziale Stadt NRW“ beschlossen. Die Fläche ist außerdem Bestandteil der Saniierungssatzung „Rheindorf-Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009).

„Soziale Stadt NRW“ ist ein ressortübergreifendes Handlungsprogramm der Landesregierung für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf. Das Programm hat zum Ziel, in den städtischen Problemgebieten die Lebensbedingungen und die Integration durch die Mobilisierung der vorhandenen Kräfte zu verbessern. Es geht unter anderem darum, durch städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Wohnsituation, durch effektives, bürgernahes Stadtteilmanagement und durch Öffentlichkeitsarbeit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Bewohner motiviert sind, Teil der städtischen Gemeinschaft zu bleiben, und die Quartiere selbst als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu erhalten und zu stärken. Zielsetzung ist die Attraktivierung und Aufwertung des genannten Raumes (siehe Anlage 2). Die Stadt ist bestrebt, eine städtebaulich verträgliche Wohnentwicklung zu ermöglichen.

Die Zulässigkeiten von Bauvorhaben werden derzeit über den **§ 34 Baugesetzbuch** („Einfügen in den Bestand“) beurteilt. Auf dieser Grundlage ist es allerdings nur sehr begrenzt möglich, die Qualität von Neubauvorhaben bzw. die Frage von Geschosswohnungsbau oder Ein- und Zweifamilienhäusern zu steuern. Daher hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 14.12.09 den **Anträgen Nr. 0219/2009 und Nr. 0228/2009** (17.TA) entsprochen und die Verwaltung **beauftragt**, einen **Bebauungsplanaufstellungsbeschluss** vorzubereiten. Ziel der Anträge und somit des Aufstellungsbeschlusses ist die Vermeidung einer weiteren (unangemessenen) baulichen Verdichtung durch Geschosswohnungsbau sowie eine Verbesserung der Qualität der Bebauung (frei finanziert Wohnungsbau, Ein- bis Zweifamilienhäuser).

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgt, um eine Grundlage für die weiteren Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch zu haben (z.B. Zurückstellung, Veränderungssperre).
- In einem nächsten Arbeitsschritt sind mit den Grundstückseigentümern weitere Gespräche zu ihren baulichen Planungen zu führen, insbesondere zu den Themen Umbau des Bestandes, etwaige Abbruchmaßnahmen (sind derzeit keine in diesem Bereich bekannt) und Planungen zur Nachverdichtung.
- Auf Grundlage städtebaulicher Entwürfe sind die Ziele der Planung zu präzisieren. Ggf. sind eine Erweiterung des Plangebietes oder weitere Bebauungspläne erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt außerhalb des Arbeitsprogrammes Verbindliche Bauleitplanung. Das Planverfahren wird durch die Stadt Leverkusen durchgeführt.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um die Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung wie Zurückstellung von Bauvorhaben, Veränderungssperre etc. nutzen zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss kurzfristig erforderlich.

Anlage/n:

189_I_Aufstellung_Anlage 1_Abgrenzung

189_I_Aufstellung_Anlage 2_SanSatzung

189_I_Aufstellung_Anlage 3_Begründung

189_I_Aufstellung_Anlage 4_Anträge