

## **Bebauungsplan Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ in Leverkusen-Rheindorf**

Begründung gem. § 3 (2) BauGB (Aufstellungsbeschluss)

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf-Nord und umfasst grob umschrieben das Gebiet nördlich der Elbestraße, beiderseits der Masurenstraße, der Müritzstraße, der Saalestraße und sowie der Okerstraße. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

### **2. Problemdarstellung**

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“.

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 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 finanzierten Wohnungsbau, Ein- bis Zweifamilienhäuser).

### **3. Planungsziele**

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Vermeidung einer weiteren (unangemessenen) baulichen Verdichtung durch Geschosswohnungsbau sowie eine Verbesserung der Qualität der Bebauung (frei finanzierten Wohnungsbau, Ein- bis Zweifamilienhäuser).

Folgende Ziele sollen daher vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt werden:

- Steuerung der Wohnbauentwicklung im Bereich Rheindorf-Nord
- Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für sozial stabile Bewohnerstrukturen in Rheindorf-Nord

Die Ziele sind im weiteren Planungsprozess zu präzisieren.

#### **4. Planungsbindungen**

##### 4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

##### 4.2 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

##### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule).

##### 4.4 Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf / Sanierungssatzung

„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.

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 Sanierungssatzung „Rheindorf-Nord“ (rechtsverbindlich seit dem 12.11.2009).

#### **5. Bestand**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch Wohnbestandsgebäude in viergeschossiger Bauweise. Weitere Nutzungen im Planbereich sind die Gemeinschaftsgrundschule Masurenstraße, ein Lebensmittelmarkt (Lidl) an der Elbestraße sowie Einfamilienkettenhäuser an der Müritzstraße.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Straßen: Elbestraße, Masurenstraße, Müritzstraße, Saalestraße und Okerstraße.

## **6. Planung**

Zum Erhalt und Entwicklung des Wohnstandorts Leverkusen-Rheindorf und im Interesse einer sozial stabilen Bevölkerungsentwicklung ist beabsichtigt, mit diesem Bebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen für eine nachhaltige und angemessene Entwicklung des Bestandes zu sichern.

## **7. Planvollzug**

Ob zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bodenordnende Maßnahmen / Stadtumbaumaßnahmen oder auch Entschädigungszahlungen gemäß § 39 ff. BauGB erforderlich sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen wird die Kooperation mit den Grundstückseigentümern angestrebt.

Leverkusen, den

Lena Zlonicky