



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2228/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-212/I-he/extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

19.08.13  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	16.09.2013	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.09.2013	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 212/I "Hitdorfer Kirchweg / Weidenstraße" in Leverkusen-Hitdorf  
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das Gebiet zwischen Hitdorfer Straße, Weidenstraße und Hitdorfer Kirchweg in Leverkusen-Hitdorf ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch – BauGB – im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufzustellen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 338, 491, 492, 645, 696 und 697 in der Gemarkung Hitdorf, Flur 9. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg – Weidenstraße“ (Anlage 4) einschließlich Begründung (Anlage 6) und Textlichen Festsetzungen (Anlage 5) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe



**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2228/2013  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Ansprechpartner / Fachbereich / Tele-  
fon: Herr Hennecke, FB 61, 406-6135**

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das vorgesehene Konzept des Investors der städtebaulichen Entwicklung und der Bereitstellung von Wohnbauflächen dient.

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) nicht enthalten. Dafür wurde das Planverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ vorerst zurückgestellt.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planung wird extern durch die RIS BAU GmbH entwickelt. Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie ggf. für notwendig werdende Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Vorhabenträger übernommen.

**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:**

Der Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auslöser der Planung ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Inverstors, anstelle der gewerblich genutzten Hallen auf dem Eckgrundstück Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Über das bestehende Planungsrecht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“, der hier ein Mischgebiet festsetzt, ist eine auf den Schwerpunkt „Wohnen“ bezogene Nutzung planungsrechtlich nicht abgesichert. Durch den Bebauungsplan soll eine Nachnutzung im Innenbereich erzielt werden. Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung als Wohnschwerpunkt.

Im Rahmen der perspektivischen Entwicklung des Standorts zeichnet sich bereits ab, dass die bisher jeweils im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/I „Wiesenstraße“ festgesetzten Flächen für ein Mischgebiet zukünftig nicht die erwartete Resonanz erfahren. Hingegen ist die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum in Leverkusen-Hitdorf nach wie vor gegeben. Darüber hinaus stellen sich die an das Plangebiet angrenzenden Baustrukturen sowie das Plangebiet selbst bereits überwiegend wohnbaulich dar.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage gute Ausgangsvoraussetzungen, Grundstücke für den Wohnungsbau zu entwickeln. Die im Plangebiet noch vorhandenen zwei gewerblichen Nutzungen (Firma mit Vertrieb für ökologische Baustoffe, Möbel und Wohnaccessoires sowie Gewerbebetrieb für Kunststoffprodukte) sind perspektivisch aufgrund der Mietaufhebungsvereinbarungen als abgängig zu betrachten. Zur Umsiedlung der Betriebe gibt es konkrete Gespräche der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WFL) mit den Gewerbetreibenden.

Die städtebauliche Planung sieht für den nördlichen Bereich des Plangebietes, der bereits durch Wohnbebauung geprägt ist, eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Der südliche Teil des Plangebietes wird gemäß den Zielen der Planung für wohnbauliche Zwecke weiter entwickelt. Eine Wohnnutzung ist hier bereits vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ erfolgt jeweils die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet).

Für den südlichen Teil des Plangebietes liegt bereits ein konkretes Hochbaukonzept durch den Investor (RIS BAU GmbH) vor. Dieser sieht eine zweigeschossige Doppelhausbebauung nebst Garagen mit rückwärtigen Privatgärten sowie sechs jeweils zweigeschossige Reihenhäuser vor. Der Bebauungsplan bietet darüber hinaus die planungsrechtliche Möglichkeit, anstelle einer Reihenhausbauung einen bis zu zweigeschossigen Gebäudekörper plus Satteldach für den Geschosswohnungsbau, analog zum nördlich angrenzenden Bestand an der Weidenstraße, zu realisieren. Ein entsprechendes architektonisches Konzept liegt hierzu allerdings nicht vor.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ erforderlich. Aufgrund des Interesses des Grundstückseigentümers und Investors an einer frühzeitigen Planreife erfolgt die gleichzeitige Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“.

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) nicht enthalten. Dafür wurde das Planverfahren Nr. 177/II „Baumarkt und Gartencenter Olof-Palme-Straße“ vorerst zurückgestellt. Im noch zu beschließenden Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ wird das Planverfahren Nr. 212/I „Hitdorfer Kirchweg/Weidenstraße“ enthalten sein.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

**Anlage/n:**

212\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich  
212\_I\_Anlage\_2\_rechtskräftiger\_BPlan\_80\_I  
212\_I\_Anlage\_3\_FNP\_Auszug  
212\_I\_Anlage\_4\_BPlan\_Entwurf  
212\_I\_Anlage\_5\_Textl\_Festsetzungen  
212\_I\_Anlage\_6\_Begründung  
212\_I\_Anlage\_7\_Entwurfsbeispiel  
212\_I\_Anlage\_8\_Architekturbeispiel