



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2418/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-183/III-Fri/extern  
Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.14  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	23.01.2014	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	27.01.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	06.02.2014	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 183/III "Lichtenburg-Nord"  
- erneuter Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ wird zugestimmt.
2. Für das Plangebiet Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB aufzustellen. Dieser erfasst den Bereich der Straße Am Steinberg bis zur Einmündung auf die Steinbücheler Straße sowie den Bereich östlich der Straße Am Steinberg, südlich des Reitweges, nördlich der vorhandenen Bebauung Am Steinberg sowie westlich der Bebauung Alt Steinbücheler Weg (erneuter Aufstellungsbeschluss). Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 2 zu entnehmen.
3. Der Bau- und Planungsausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ einschließlich Begründung.
4. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigelegten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Der Bau- und Planungsausschuss nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft treten.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB – in Verbindung mit § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2418/2013  
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 2013-2014 als prioritäres Projekt (Ratsbeschluss vom 14.10.2013) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Personalkosten sind noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

zz. sind noch keine Angaben möglich

**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)

Refinanzierung durch städtische Grundstücksverkäufe

### **Begründung:**

Die Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan erfolgten am 08.11.2010 bzw. am 23.04.2012 und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 13.06.2012 durchgeführt.

Entsprechend den Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird für einen Ausbau der Straße „Am Steinberg“ der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ sollen voraussichtlich 31 Wohngebäude, hauptsächlich in Form von Reihenhausbebauung sowie zwei Gemeinbedarfsnutzungen sowie Grünanlagen als ökologische Ausgleichsflächen realisiert werden. Deren Realisierung erscheint kurzfristig möglich, da die Stadt Leverkusen Grundstückseigentümer ist.

Aufgrund der Novellierungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.

Nun soll der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, Grünfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen

Der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht hat in der Vorlage Nr. 2204/2013 darauf hingewiesen, dass für den notwendigen zusätzlichen Bedarf an Geschosswohnungen bis 2030 nicht ausreichende Flächenpotentiale vorhanden sind. In diesem Rahmen hat eine Prüfung aller vorhandenen Potentialflächen für den Geschosswohnungsbau stattgefunden. Der Standort Lichtenburg ist aufgrund seiner Lage im Übergang zur freien Landschaft nicht geeignet für Geschosswohnungsbau.

Im Bebauungsplan-Entwurf wurden die Klimaschutzbausteine „Aktive/passive Solarenergienutzung“, „Grüne Siedlung“, „Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege“ berücksichtigt.

Das Planverfahren ist im vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2013 - 2014" (Vorlage Nr. 2013/2013) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" enthalten.

### **Anlage/n:**

- Anlage 1\_Lichtenburg\_183\_Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 2 Teil 1\_Lichtenburg\_183\_Bebauungsplan
- Anlage 2 Teil 2\_Lichtenburg\_183\_Bebauungsplan
- Anlage 3\_Textl-Festsetzungen\_
- Anlage 4\_Begründung
- Anlage 5\_Niederschrift FÖB