



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2014/0071

Der Oberbürgermeister

V/61-165/III-extern/he  
Dezernat/Fachbereich/AZ

22.08.14  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	04.09.2014	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.09.2014	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	16.09.2014	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 165/II "Bürrig - Alte Garten"  
- Erneuter Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Für das Plangebiet Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB **aufzustellen**. Dieser erfasst den Bereich der rückwärtigen Flächen östlich der Straße „Alte Garten“. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß **Anlage 1** zu entnehmen.
2. Der vom Rat der Stadt am 20.02.2006 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 165/II „Alte Garten“ wird **aufgehoben**.
3. Dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 165/II „Bürrig - Alte Garten“ wird in der vorliegenden Fassung (Variante A und B) **zugestimmt**.
4. Die **Öffentlichkeit** ist frühzeitig an der Planung zu **beteiligen**. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerversammlung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk II durchzuführen. Das Bebauungskonzept wird zudem zwei Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB sowie Ziffer 1.1.2 der vom Rat am 13.07.1987 mit Änderung vom 05.12.1994 beschlossenen Richtlinien über das Verfahren zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 2014/0071  
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-  
aufsicht vom 26.07.2010**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, Tel: 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 Grundstückseigentümers der städtebaulichen Entwicklung und der Bereitstellung von Wohnbauflächen dient.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 14.10.2013 beschlossenen Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013-2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013) als prioritäres Projekt „Wohnungsbau“ enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Planung wird extern durch ein Planungs- sowie ein Ingenieurbüro entwickelt. Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten sowie für notwendig werdende Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden durch den Grundstückseigentümer 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 Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 20.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ beschlossen (Vorlage Nr. R 435/16.TA). Der hierzu festgelegte Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen den Straßen „Alte Garten“, „Im Mühlenfeld“ und „Entenpfuhl“ und weist eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha auf. Mit dem Aufstellungsbeschluss sollte zunächst die Zustimmung der Ratsgremien zur Entwicklung von Wohnbauflächen eingeholt werden.

In der damals geführten Diskussion zum Bebauungsplan wurde insbesondere die mit der Wohnbebauung zu erwartende Verkehrszunahme hinsichtlich der bestehenden Verkehrsinfrastruktur kritisch beurteilt. Aus diesen Gründen erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ (Vorlage Nr. R 435/16.TA) mit der Ergänzung, im weiteren Planaufstellungsverfahren ein Verkehrsgutachten zu erstellen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss wurde das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt, da insbesondere die Eigentümer der östlich im Geltungsbereich liegenden Flächen kein Interesse an einer baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke hatten. Schließlich wurde das Planverfahren im Jahr 2007 aus dem Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ herausgenommen.

Im Jahr 2012 trat der Eigentümer der westlichen Grundstücksflächen erneut mit dem Wunsch an die Stadt heran, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 165/II weiterzuführen, um acht Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Beschlusslage zum Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“, die Planung von Wohnbauflächen zu bevorzugen, bei deren Entwicklung keine infrastrukturellen Probleme zu erwarten sind, erfolgte zunächst für den Bereich „Alte Garten“ eine verkehrstechnische Überprüfung. Diese vom Fachbereich Tiefbau durchgeführte Untersuchung führte u. a. zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme auf der Straße „Alte Garten“ durch acht zusätzliche Einfamilienhäuser sehr gering ausfallen würde und zu bewältigen ist. Daraufhin erfolgte die Wiederaufnahme des Planverfahrens Nr. 165/II „Alte Garten“ in das am 14.10.2013 durch den Rat beschlossene Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2013/2014“ (Vorlage Nr. 2013/2013).

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Geltungsbereich sieht nunmehr mit ca. 0,52 ha einen verkleinerten Planbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2006 vor. Die aktuelle Planung sieht 10 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise vor, die durch eine Anbindung an die Straße „Alte Garten“ erschlossen werden. Der Eigentümer möchte das Planverfahren begleiten und die Baumaßnahmen durchführen. Er ist bereit, für den o. g. Bereich die Planungskosten zu tragen und als Erschließungsträger aufzutreten. Zur Erstellung der Planung wurden durch den Eigentümer ein externes Planungsbüro sowie ein Ingenieurbüro beauftragt.

Nach Aufgabe der ursprünglichen Planung ist jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen reduzierten Geltungsbereich geplant. Hierfür ist ein neuer Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB sowie ein Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB notwendig.

Zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Nr. 165/II werden zwei Planvarianten (Variante A, Variante B) mit ähnlichem Lageplan dargestellt.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zur Umsetzung der Planung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Qualität die Überleitung in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Der im Jahr 2006 gefasste Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 165/II „Alte Garten“ wird aufgehoben, da die mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss verbundene Planung einen deutlich reduzierten Geltungsbereich aufweist.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

**Anlage/n:**

- 165\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich
- 165\_II\_Anlage\_2\_FNP\_Auszug
- 165\_II\_Anlage\_3\_Entwurf\_Variante\_A
- 165\_II\_Anlage\_4\_Entwurf\_Variante\_B
- 165\_II\_Anlage\_5\_Architekturbeispiel
- 165\_II\_Anlage\_6\_Begründung