



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2015/0674

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-215/II-extern/ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.08.15
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.08.2015	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	01.09.2015	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 215/II "Opladen - Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB) - Beschluss über die Aufstellung

Beschlussentwurf:

1. Für das umschriebene Gebiet zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 1 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 215/II "Opladen - Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße" wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2 der Vorlage) zugestimmt.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215/II "Opladen - Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße" wird gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13a BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Maas / 613 / 0214/406-6139

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, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße zu verwirklichen und so zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Das gesamte Plangebiet soll insbesondere nach der Art der baulichen Nutzung einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden; gemischte Nutzungen entlang der Düsseldorfer Straße sollen gesichert werden.

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.)

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)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja] [nein]	[ja]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja] [nein]	[ja]	[ja] [nein]

Begründung:

Der festgesetzte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ befindet sich im Stadtteil Opladen und umfasst eine Fläche von rd. 3,23 ha. Die südlichen Flächen liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 131/II „Düsseldorfer Straße/Kölner Straße“. Die ursprüngliche städtebauliche Intention, im Bereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße ein Kerngebiet (MK) zu entwickeln, wurde nicht umgesetzt.

Das vormalige Ziel, ein Kerngebiet zu entwickeln, erweist sich unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten als überholt, da das Gebiet zu weit vom eigentlichen Versorgungsbereich liegt. Um der Entwicklung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, sollen die vorhandene gemischte Nutzung entlang der Düsseldorfer Straße sowie die bestehende Wohnnutzung im übrigen Plangebiet perspektivisch gesichert sowie rückwärtige Freiflächen als Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die städtebauliche Planung sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Zentral im Plangebiet sollen heute untergenutzte Flächen im Sinne der Innenentwicklung nachverdichtet und einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Dazu bedarf es der Teil-Überplanung des heute rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 131/II sowie der Ausweisung von Bauflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 215/II soll für die Flächen des Plangebietes zukünftig Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ausweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215/II „Opladen – Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße“ sollen die Flächen insgesamt einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung sowie Neuordnung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) zugeführt werden.

Für die für eine Nachverdichtung vorgesehenen Flächen liegt ein erstes Planungskonzept vor, das die Grundlagen für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bildet. Das Konzept sieht eine zwei- bis viergeschossige Bebauung inkl. Tiefgaragen vor. Insgesamt sollen rund 80 Wohneinheiten realisiert werden. Entlang der Düsseldorfer Straße und der Böcklerstraße sollen die geplanten Baukörper die vorhandenen Baulücken schließen und das Straßenbild abrunden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen drei Baukörper um eine gemeinschaftliche Grünfläche angeordnet werden. Die vorgesehenen Baukörper werden nach dem Maß der baulichen Nutzung der Umgebung entsprechend zur Böcklerstraße hin abgestuft, so dass sie sich harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen.

Verfahren

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das kleiner als 20.000 m² überbaubare Fläche ist und dem § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB entspricht. Somit wird der Bebauungsplan Nr. 215/II "Opladen - Zwischen Düsseldorfer Straße, Böcklerstraße, Am Weiher und Bielertstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachnutzung im Innenbereich erzielt werden. Ziel der Planung sind die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsschwerpunkte und die Weiterentwicklung als Wohnschwerpunkt.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Aufgrund der Bedeutung der Planung soll die Öffentlichkeit jedoch möglichst umfassend gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels eines einmonatigen Aushangs und einer Bürgerinformation beteiligt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V .m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt.

Anlage/n:

215_II_Anlage 2_Städtebaulicher_Vorentwurf
215_II_Anlage 3_Begründung_zum_Vorentwurf
215-II_Anlage 1_Geltungsbereich
215-II_Anlage 4_Bebauungsplan_131_II.01