



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1562

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-217/I-he-extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.06.17

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.06.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	19.06.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	26.06.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße"

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage zu entnehmen.
2. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen (Anlage 6 der Vorlage) wird gefolgt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Hennecke, FB 61, 406-6135**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 Planungsrecht zur Schaffung von Investitionen für den Wohnungsbau erforderlich ist. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017/2018“ (Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 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 und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Personalkosten

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **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.)

Eine Refinanzierung erfolgt durch städtische Grundstücksverkäufe.

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

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	ja	nein
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	nein	nein	nein

## **Begründung:**

### Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" betrifft den östlichen Ortseingang von Hitdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8 ha, die vorwiegend aus privaten Grundstücksflächen sowie einem kirchlichen und einem städtischen Grundstück besteht. Für diese Flächen besteht das Interesse der Stadt Leverkusen, der Grundstückseigentümer sowie eines Investors, Wohnungsbau zu realisieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Leverkusen zu entsprechen und ein zielgruppenorientiertes Wohnangebot zu schaffen. Aufgrund der Einbeziehung städtischer Flächen besteht für die Stadt selbst die Möglichkeit, Grundstücke für den Wohnungsbau auszuschreiben und dem Markt zur Verfügung zu stellen. Der überwiegende Teil des Wohnungsbaues wird durch den Investor errichtet und vermarktet.

### Ziele und Zwecke der Planung

Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Wohnnutzung zugeführt und im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten qualifiziert werden. Die Planung sieht einzelne, quartiersbezogene Grünflächen sowie eine größere, plangebietsinterne Ausgleichsfläche im Nordosten des Geltungsbereiches vor. Hierdurch wird ein eingriffsnaher ökologischer Ausgleich umgesetzt.

Ziel der Planung ist es, ca. 120 Wohneinheiten im Ein- und Mehrfamilienhaussegment zu realisieren, wodurch Wohnraum für ca. 360 Bewohner geschaffen würde. Zudem ist es die Zielsetzung, dass 40 % der geplanten Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten bzw. sozial geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin ist es das Ziel der Planung, ausreichend private und öffentliche Stellplätze zu errichten. Hierzu wird für den Geschosswohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 1,0 bis 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung sieht die Planung zwei Stellplätze pro Grundstück vor. Die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung sollen in Tiefgaragen bzw. teilweise in Form von vorgelagerten, oberirdischen Stellplätzen bereitgestellt werden. Etwa 51 öffentliche Stellplätze können im Straßenraum und auf ausgewiesenen Parkplatzflächen errichtet werden.

### Verfahrensstand

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217/I "Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße" und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2016/1160) beschlossen. Zudem erfolgte der Beschluss, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 217/I sichergestellt wird, dass 40 % der geplanten Wohnungen im Segment des Geschosswohnungsbaus für den preiswerten bzw. geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 10.11.2016 im Rahmen einer Bürgerversammlung mit ca. 120 Besuchern in der Aula der Hans-Christian-Andersen-Schule, Lohrstraße 85 in Leverkusen-Hitdorf. Im Zeitraum vom 08.11.2016 bis 06.12.2016 konnten zudem die städtebaulichen Varianten einschließlich der städtebaulichen Begründung und weiteren Unterlagen im Verwaltungsgebäude der Stadt Lever-

kusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) sowie über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Insgesamt sind sechs schriftliche Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen, einschließlich einer von 80 Bürgerinnen/Bürgern unterzeichneten Stellungnahme. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingereichten und geäußerten Anregungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Städtebauliche Dichte,
- Lage der Mehrfamilienhäuser,
- Anzahl der Geschosse und Dachform,
- Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Anzahl und Lage der öffentlichen Stellplätze.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Aussagen wurden hierbei nicht geäußert.

#### Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes

Im Ergebnis der zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Anregungen zu den Varianten 1 und 2 wurde ein dem Bebauungsplan zugrunde liegender städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Hierbei erfolgte u. a. eine Überarbeitung zur städtebaulichen Lage der Mehrfamilienhäuser am Kreisverkehr, die Reduzierung der Anzahl der Geschosse auf zwei bis drei Geschosse (gemäß neuer Bauordnung NRW<sup>1</sup>) sowie die Festlegung des Satteldaches als Dachform im gesamten Plangebiet. Mit der Reduzierung der Geschosshöhen im Geschosswohnungsbau ist eine Reduzierung der Wohneinheiten gegenüber den städtebaulichen Entwürfen zur Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. Die Anzahl an Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment bleibt weitgehend unverändert.

<sup>1</sup> siehe hierzu Seite 20 der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) zur Zahl der Vollgeschosse

#### Änderung des Geltungsbereiches

Zur Auslegung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 217/I „Hitdorf-Ost/nördlich Flurstraße“ in seinem nordöstlichen Abschnitt auf einer Länge von ca. 110 Meter um 5 Meter gegenüber dem Beschluss zur Aufstellung zurückgenommen. Dieses erfolgt, da in diesem Bereich ein Umbau des vorhandenen Feldweges zu einem Fuß- und Radweg nicht vorgesehen ist und eine planungsrechtliche Festlegung zur zukünftigen Nutzung in diesem Abschnitt nicht erforderlich ist. Die Fortführung des Fuß- und Radweges ist entlang des Spielpfades mit Anschluss an die Grünstraße vorgesehen und wird dementsprechend im Bebauungsplan festgelegt.

#### Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach der öffentlichen Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

#### Kosten und Umsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen. Im weiteren Verlauf wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein, in dem ein städtischer Kostenanteil zu ermitteln ist, da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtische Grundstücksflächen befinden. Eine Refinanzierung dieser Kosten ergibt sich durch städtische Grundstücksverkäufe.

#### Hinweise

Alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 7 bis 11) sowie der Bebauungsplan und der städtebauliche Entwurf in Originalgröße (A0) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

#### **Anlage/n:**

217\_I\_Anlage 1\_Geltungsbereich  
217\_I\_Anlage 2\_1 Bebauungsplanentwurf (A0\_Blatt 1)  
217\_I\_Anlage 2\_1 Bebauungsplanentwurf (A4\_Blatt 1)  
217\_I\_Anlage 2\_2 Bebauungsplanentwurf (A0\_Blatt 2)  
217\_I\_Anlage 2\_2 Bebauungsplanentwurf (A4\_Blatt 2)  
217\_I\_Anlage 2\_3 Bebauungsplanentwurf (A0\_Blatt 3)  
217\_I\_Anlage 2\_3 Bebauungsplanentwurf (A4\_Blatt 3)  
217\_I\_Anlage 3\_Textl\_Festsetzungen  
217\_I\_Anlage 4\_Begründung\_Umweltbericht  
217\_I\_Anlage 5\_Städtebaulicher Vorentwurf (A0)  
217\_I\_Anlage 5\_Städtebaulicher Vorentwurf (A4)  
217\_I\_Anlage 6\_Abwägung früh\_Beteiligung  
217\_I\_Anlage 7\_LBP  
217\_I\_Anlage 8\_1 Hydrologische\_Untersuchung  
217\_I\_Anlage 8\_2 Hydrologische\_Untersuchung  
217\_I\_Anlage 9\_Artenschutzgutachten  
217\_I\_Anlage\_10\_Schalltechnische Untersuchung\_Peutz  
217\_I\_Anlage\_11\_Verkehrsgutachten\_VIA  
217\_I\_Anlage\_12\_Orientierende\_Untersuchung\_Altablagerung