



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0699/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-164/III-Mü/Ext
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.10.10
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	04.11.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	18.11.2010	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 164/III "Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel" in Leverkusen-Schlebusch

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches
- Beschluss über die Änderung des Verfahrens
- Beschluss über die öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren)

Beschlussentwurf:

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße, ehem. Martin + Merkel“ wird wie folgt geändert:

1.1 Der räumliche Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.04.2006 (Vorlage Nr. R 536/16.TA) verändert. Für das neu gefasste Gebiet wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Die Gebietsabgrenzung ist dem Planentwurf zu entnehmen.

1.2 Der Bebauungsplan Nr. 164/III „Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

1.3 Für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10/76/III „Heckenberg“ wird kein Aufhebungsverfahren durchgeführt, der Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben.

2. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 164/III „Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel“ wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.

3. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB

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

gez.
Mues

Stein

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 0699/2010
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller / FB 61 / Tel. -6133

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 Einzelfallscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da dadurch Wohnbauflächen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können.

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) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Das Planverfahren verursacht voraussichtlich keine investiven Kosten im städtischen Haushalt, da Planung einschließlich Gutachten und Umsetzung vom Investor finanziert werden.

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur, insbesondere der öffentlichen Erschließungsstraße, erfolgt im Auftrag und auf Kosten des privaten Flächeneigentümers, in dessen Hand die zu entwickelnden Flächen liegen.

Die Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Flächeneigentümer, der zugleich Erschließungsträger wird, zur Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abgesichert.

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:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164/III „Bergische Landstraße - ehem. Martin + Merkel“ ist bereits am 18.04.2006 ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. R 536/16.TA) und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Der damals geplante räumliche Geltungsbereich umfasste auch Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10/76/III „Heckenberg“, der in diesen Teilbereichen überplant und aufgehoben werden sollte. Im Zuge der Planungen haben sich andere Zielsetzungen aufgrund von unterschiedlichen Interessen ergeben. Eine mittelfristige Planrealisierung des damals beschlossenen räumlichen Geltungsbereiches mit Wohnungsbau wäre nicht möglich gewesen.

Daher soll der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert werden, um eine kurzfristige Realisierung der Planungsziele für einen Teilbereich zu ermöglichen. Folgende Änderungen des Geltungsbereiches sollen vorgenommen werden:

- die Grabelandflächen nördlich der Bergischen Landstraße sollen zukünftig für schulische Zwecke bereit stehen und werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen,
- nördlich des ehem. Holzhandels bestehen mittelfristig keine Realisierungsmöglichkeiten für die Planung, daher werden diese Flächen ebenfalls herausgenommen und
- südlich des ehemaligen Holzhandels wird der Geltungsbereich aufgrund der kurzfristigen Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer erweitert.

Damit umfasst der neue räumliche Geltungsbereich die Grundstücke Gemarkung Schlebusch, Flur 23, Flurstücke 267 und 268 sowie teilweise die Flurstücke 254 und 256 (s. Anlage 1).

Der Konzeption des Bebauungsplanes liegt ein städtebauliches und architektonisches Konzept, welches durch den Investor entwickelt und mit dem FB Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt abgestimmt worden ist, zu Grunde. Es soll durch den Bebauungsplan Planungsrecht für eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der Bergischen Landstraße geschaffen werden und für eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im von der Straße aus gesehen rückwärtigen Bereich (ein- bis zweigeschossig). Weiterhin ist die Errichtung einer Erschließungsstraße als Stichstraße vorgesehen. Der Investor ist zugleich Erschließungsträger, die Realisierung wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert. Dieses Konzept entspricht den öffentlichen Interessen zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes, zur Revitalisierung von Brachflächen und zur Bereitstellung von Wohnbauland.

In den Bebauungsplanentwurf sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach dem ersten Aufstellungsbeschluss eingegangen sind, berücksichtigt worden. Im Rahmen der am 14.09.2006 durchgeführten Bürgerinformation haben sich keine wesentlichen Stellungnahmen ergeben.

Im Zuge der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches sollen weiterhin die Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB genutzt werden, die zum Zeitpunkt des ersten Aufstellungsbeschlusses

noch nicht zur Verfügung standen. Das Instrument des § 13a BauGB eignet sich insbesondere, da es sich bei der Planung um eine Widernutzbarmachung einer Brachfläche im Innenbereich handelt.

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) als "Prioritäres Projekt des Wohnungsbaus" vorgesehen.

Anlage/n:

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 1_Geltungsbereich

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 2_Bebauungsplanentwurf

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 3_Textliche Festsetzungen

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 4_Begründung

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 5_Gestaltungsplan

BPlan 164 III_Offenlage_Anlage 6_Protokoll frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit