



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2985

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-245/II-fri
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.10.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss zu Pkt. 1. - 4.	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Pkt. 1. - 3.	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen zu Pkt. 4.	18.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II zu Pkt. 1. - 4.	26.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III zu Pkt. 4.	28.11.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Pkt. 4.	16.12.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"
- Aufstellungsbeschluss (beschleunigtes Verfahren)
- Aufnahme in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung"

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10, und beinhaltet die Flurstücke 1862 (teilweise), 1953 (teilweise) und 2133 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

4. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ wird dieser Bebauungsplan in die Priorität I des Arbeitsprogramms des Fachbereichs Stadtplanung aufgenommen. Im Gegenzug wird das bisher in Priorität I enthaltene Projekt Bebauungsplan „Jücher Feld“ in die Priorität II verschoben.

Die Beschlussfassung zu Punkt 1. - 3. erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke/ FB 61/ 406 - 6168

(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 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 wird in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität I aufgenommen.

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 sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

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.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[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 Nach- haltigkeit
[ja]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung:

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm 2030+ als Wohnungsbaupotenzialfläche BN-14 enthalten. Die Grundstückseigentümerin hat einen Antrag auf Einleitung dieses Planverfahrens mit Aufnahme in die Priorität I des aktuellen Arbeitsprogramms gestellt. Dieses Bauleitplanverfahren bildet den Auftakt für weitere Bauleitplanverfahren, die unterschiedlich große Flächen der Grundstückseigentümerin betreffen. Aufgrund der kurzfristigen Realisierbarkeit durch die komplett vorhandene Infrastruktur wird diesem ersten Antrag entsprochen und das Planverfahren in das aktuelle Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität I aufgenommen. Entsprechend wird das Projekt „Jücher Feld“ derselben Grundstückseigentümerin in die Priorität II verschoben.

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert (s. Anlage 2 der Vorlage). Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfs ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ um ca. sechs freistehende Einfamilienhäuser zu ergänzen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, handelt es sich hier trotz der geringen Zahl der möglichen Gebäude um eine sinnvolle Innenentwicklung.

Die Grundstückseigentümerin ist sehr daran interessiert, diesen Bereich zu entwickeln. Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ befindet sich im Stadtteil Bergisch Neukirchen, südlich „Am Köllerweg“. Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ sollen Wohnnutzungen in Form von ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern realisiert werden. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum einer Grundstücksbesitzerin. Diese übernimmt im weiteren Verfahren sämtliche Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Zurzeit ist vorgesehen, die Grundstücke spätestens nach Rechtskraft zu veräußern. Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das Planverfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB. Der nächste Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit städtebaulichen Entwürfen.

Prüfung der Umweltbelange:

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter im weiteren Verfahren beschrieben. Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren vergeben.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_245_II_AUFST__Geltungsbereich_1500

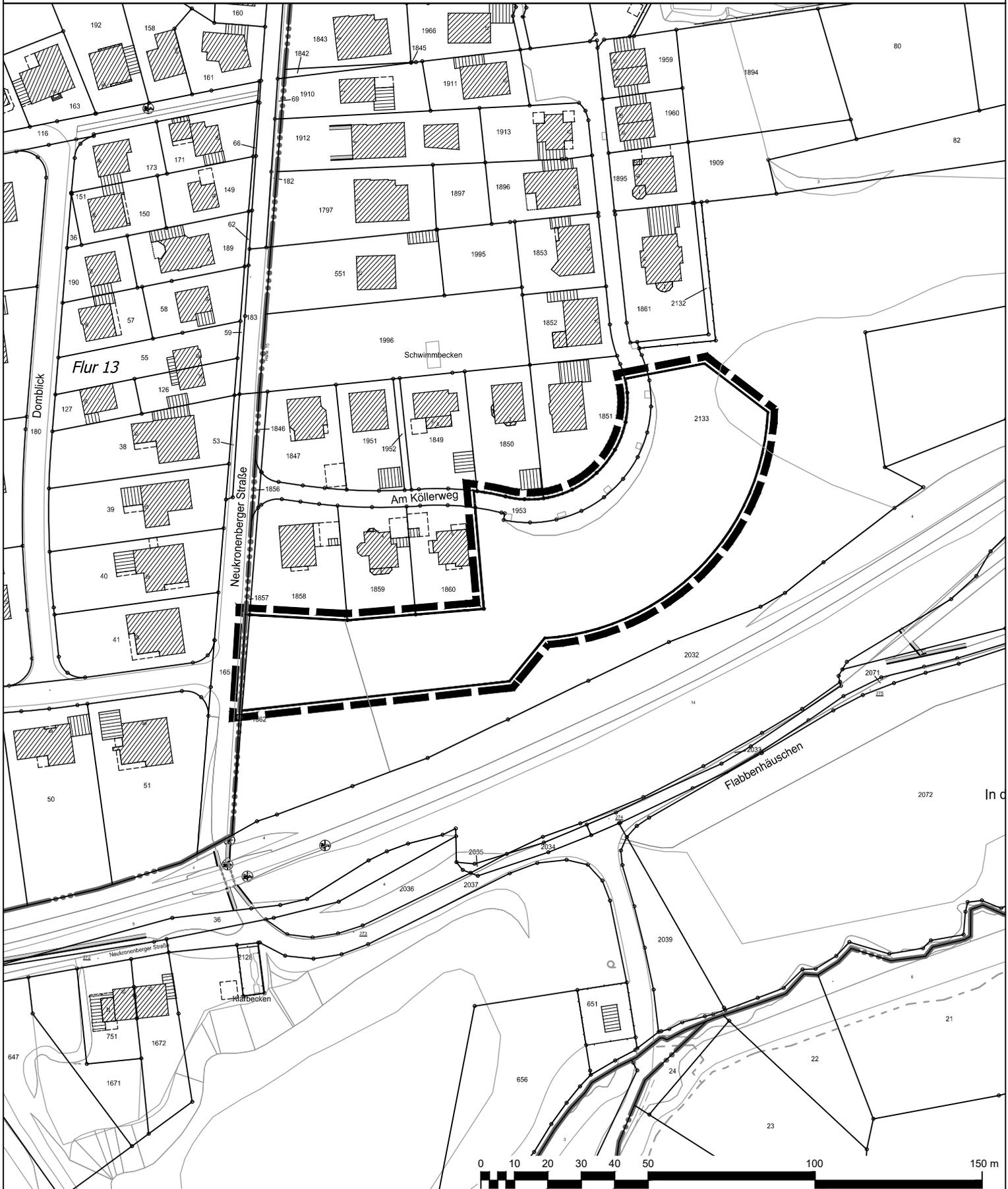
Anlage 2_245_II_AUFST__BP 94_II

Anlage 3_245_II_AUFST_Geltungsbereich Original

Anlage 4_245_II_AUFST_Erläuterung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2019/2985

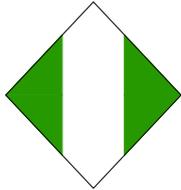


 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II
"Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**
Projekt: Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg"
Maßstab 1:1500 Stand: August 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Fri Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 29.08.2019
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\245_II_Berg_Neuk_Am_Köllerweg\01_BPlan\01_Aufstellung\Anlagen\Dateiname: 20190829_245_II_AUFST_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 29.08.2019





STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 245/II

„Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“

Begründung
zum Aufstellungsbeschluss

Stand: September 2019

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Geltungsbereich und Verfahren	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2 Verfahren	3
3. Bestand und Planungsbindungen	4
3.1 Bestand	4
3.2 Planungsbindungen	4
4. Planung	5
5. Umweltbelange	5
6. Kosten	5

1. Anlass und Ziel

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert. Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfes ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ zu ergänzen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, handelt es sich hier trotz der geringen Zahl der möglichen Gebäude um eine sinnvolle Innenentwicklung.

Die Grundstückseigentümerin ist sehr daran interessiert diesen Bereich zu entwickeln.

Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

Folgendes Ziel wird vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Verbesserung des Wohnraumangebotes im Sektor Einfamilienhäuser im Bereich Bergisch Neukirchen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ befindet sich im Stadtteil Bergisch Neukirchen südlich „Am Köllerweg“.

Der Bereich wird in etwa

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie „Am Köllerweg“;
- im Osten durch die westliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes;
- im Süden in etwa parallel zur „Balkantrasse“ (Radweg)
- und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Neukronenberger Straße begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Bergisch Neukirchen die Flurstücke 1953 (z. T.), 2133 (z. T.), 1862 (z. T.), alle Flur 10.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß.

2.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr.245/II wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche, d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist, handelt es sich hier um eine Nachverdichtung.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr.245/II zu.

3. Bestand und Planungsbindungen

3.1 Bestand

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Norden und Westen aus meist zweigeschossiger Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzungen an.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 94/II festgesetzte öffentliche Parkanlage sowie die Flächen für die Forstwirtschaft wurden nicht realisiert.

Das Plangebiet selbst ist sehr hängig und fällt von Norden nach Süden ab.

Verkehr

Die Straße „Am Köllerweg“ ist bereits ausgebaut, von dort aus kann das Plangebiet direkt erschlossen werden. Es handelt sich um eine Spielstraße, die als Sackgasse endet.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Burscheider Straße mit mehreren Linien an.

Direkt südlich des Geltungsbereiches verläuft die sogenannte „Balkantrasse“: ein Fahrradweg auf einer ehemaligen Eisenbahntrasse, der Opladen mit dem Bergischen Land verbindet.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation.

3.2 Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Grünflächen dar. Er wird entsprechend nach Satzungsbeschluss in Wohnbauflächen angepasst.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist die zu bebauende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung“ festgesetzt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan hinter den Bebauungsplan zurücktreten.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m-Wirkzone.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der seit dem 13.10.1989 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch Neukirchen“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sowie Fläche für die Forstwirtschaft fest. Angrenzend ist ein reines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 2 der Vorlage)

4. Planung

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher der Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 6 freistehenden Einfamilienhäusern dient.

Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich im Zuge der weiteren Planungen weiter konkretisieren. Die Festsetzungen zur geplanten Bebauung werden sich an den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94/II orientieren, so dass eine städtebaulich harmonische Arrondierung der Siedlung entsteht.

Da die Straße „Am Köllerweg“ bereits ausgebaut ist, kann das südlich liegende Plangebiet direkt von dort aus erschlossen werden. Dafür wird voraussichtlich die Neuordnung einiger bestehender Parkplätze notwendig. Die Straßenbäume sollen möglichst erhalten werden.

5. Umweltbelange

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen.

Alle notwendigen Gutachten werden im weiteren Verfahren vergeben.

6. Kosten

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist vorgesehen, mit der Grundstückseigentümerin einen Planungsvertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten des Planverfahrens abzuschließen.

Leverkusen, den 26.09.2019

Gez. Petra Cremer