



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/3604

**Der Oberbürgermeister**

I/01-011-12-11-Ig

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

19.05.2020

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	16.06.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Neubau eines sozialen Projektes gem. § 34 BauGB am Grundstück Alte Landstraße 82/84

- Bürgerantrag vom 28.03.2020

**Anlage/n:**

3604 - Anlage 1 - Bürgerantrag

3604 - Nichtöffentliche Anlage 2



Leverkusen, 28. April 2020

Herrn  
Oberbürgermeister  
Uwe Richrath  
Friedrich-Ebert-Platz 1  
51373 Leverkusen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bitte setzen Sie den folgenden Antrag auf  
die Tagesordnung der zuständigen Gremien, insbesondere des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und  
Planen:

**Für den westlichen Teil des in der Gemarkung Bürrig, Flur 17, Flurstück 440 belegenen Grundstücks Alte Landstraße 82/84 wird eine Befreiung von den Auflagen des derzeit gültigen Bebauungsplans 65b/II „Bahnübergang Küppersteg“ erteilt, um eine Bebauung gemäß § 34 BauGB zu ermöglichen.**

**Begründung:**

Das Grundstück ist in seinem hinteren, östlichen Teil mit kürzlich kernsanierten 4-gruppigen Kindertagesstätte „Martin-Luther-Haus“ bebaut, die selbstverständlich weiterhin erhalten und betrieben werden soll. Auf dem vorderen, ca. 1.700 m<sup>2</sup> großen westlichen Teil befindet sich ein ehemaliges Pfarrhaus, das bereits seit längerer Zeit nicht mehr benötigt wird und derzeit übergangsweise vermietet ist. Die Lage der Gebäude ist aus Anlage 1 (Auszug Bebauungsplan) ersichtlich.

Der Bebauungsplan engt die mögliche Nutzung dieses westlichen, derzeit unternutzten Grundstücksteils sowohl geometrisch als auch durch die Festlegung als Fläche für öffentlich Zwecke derart ein, dass viele Nutzungskonzepte nicht möglich sind. Mit der beantragten Maßnahme soll das Teilgrundstück sinnvoll nutzbar gemacht werden. wird Eigentümerin bleiben und will die Fläche in Erbpacht vergeben.

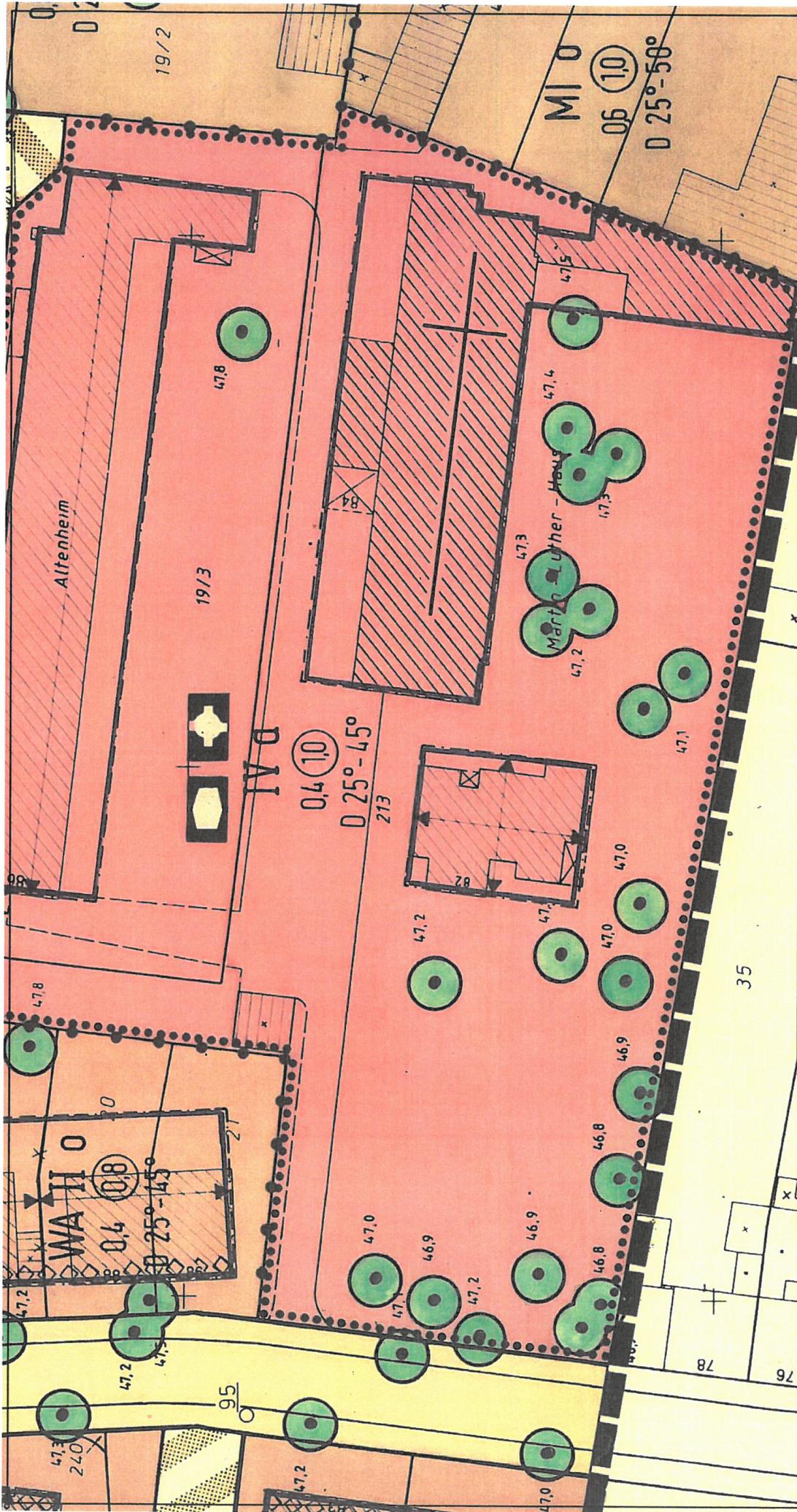
Das Pfarrhaus soll abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden. Dabei wird sicherstellen, dass das Grundstück langfristig sozialen, mit dem kirchlichen Auftrag verträglichen Zwecken dient und damit sinngemäß die Ziele des derzeitigen Bebauungsplans erfüllt. Zu diesem Zweck sind wir mit mehreren möglichen gemeinnützigen Partnern im Gespräch, die dort für den eigenen Bestand bauen wollen. Die erörterten Nutzungskonzepte sehen eine Akademie zur Ausbildung von Pflegekräften mit zusätzlichen Altenwohnungen oder die Errichtung von Altenwohnungen vor.

Bereits 2017 hatte ich Gespräche mit der Stadt geführt, die das Ergebnis hatten, dass für eine Nutzung, z. B. durch Altenwohnungen, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Ein aufwändiges Änderungsverfahren steht aus unserer Sicht jedoch in keinem Verhältnis zu der doch relativ kleinen Projektgröße.

Nach Erteilung der Befreiung würden wir in enger Abstimmung mit der Stadt Leverkusen die mögliche Ausnutzung des Grundstückes unter Berücksichtigung der Einfügung in den städtebaulichen Kontext gemäß § 34 BauGB und der Standortverträglichkeit der Nutzung ermitteln. Dies ist auch der Grund, warum wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Planung darstellen. Die Anlagen 2 (Lageplan-Übersicht) und 3 (Lageplan-Baufenster) sollen einen ersten Eindruck vermitteln.

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen



**Stadt Leverkusen**  
 Fachbereich 61 - Stadtplanung  
 Auszug aus dem Bebauungsplan:  
**65b/II "Bahnübergang Kuppersteg"**  
 Rechtskräftig seit dem: 03.11.1994  
 BauNVO von: 1977/86  
 Maßstab ca.: 1:500  
 Leverkusen, den 18.08.2015

**Nutzungshinweis zu Auszügen aus Bebauungsplänen**  
 Alleine Grundlage für rechtsverbindliche Auskünfte ist der Originalplan, den Sie im Bausevice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung einsehen können.  
 Die Grundlage für die Auszüge bilden Scans der Originalpläne, aufgrund der Digitalisierung und Umwandlung sind Maßhaltigkeit und Lagegenauigkeit ohne Gewähr.  
 Die Veröffentlichung an Dritte, sowie die Veröffentlichung ist nicht gestattet.  
 Für konkrete Rückfragen zu Bebauungsplänen stehen Ihnen im Bausevice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung  
 Frau Scherer und Herr Librizzi zur Verfügung  
 Tel.: 0214 406 6117 und 08:30 - 15:30  
 Mo & Mi  
 sowie nach telefonischer Vereinbarung.

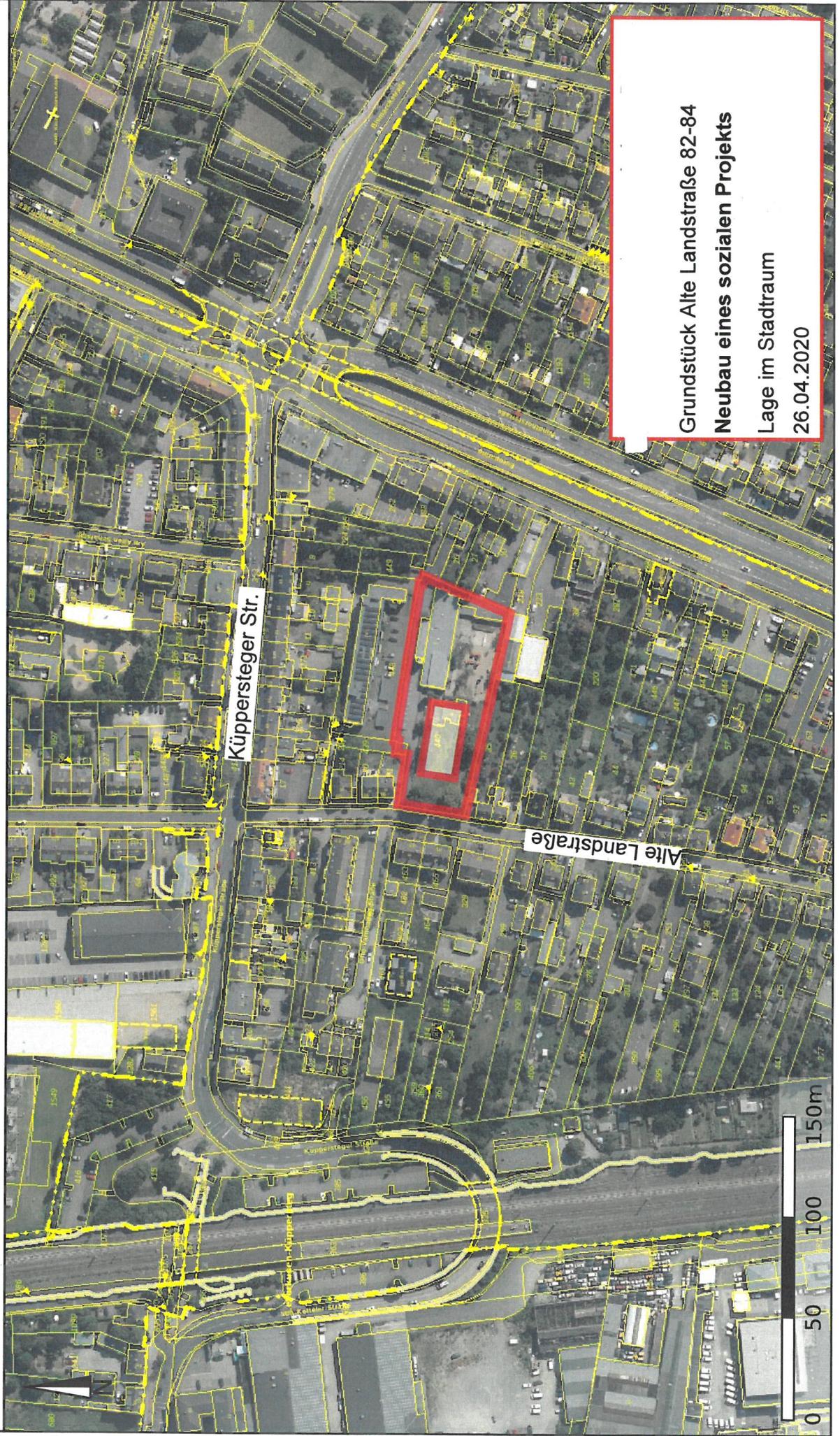
**Hinweis zu Bodenbelastung / Altlasten**  
 Zur Überprüfung von möglichen Bodenbelastungsflächen, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung noch nicht bekannt waren, ist das Bodenschutz- und Altlastenkataster heranzuziehen.  
 Das Nicht-Vorhandensein von Kennzeichnungen oder Hinweisen im Bebauungsplan schließt einen möglichen Bodenbelastungsverdacht nicht aus.  
 Für konkrete Rückfragen stehen Ihnen im Fachbereich 32 - Umwelt in der Abt. Untere Bodenschutzbehörde (UBB) die Mitarbeiter Herr Kaiser und Herr Hell zur Verfügung  
 Tel.: 0214 406 3238 und 0214 406 3228

**B** Gemäß der Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich auf dem dargestellten Standort erhebliche Bodenbelastungen.  
 In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan zu ändern.



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 26.04.2020 um 09:08 Uhr erstellt.

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de-zero-2.0 ([www.govdata.de/dl-de-zero-2.0](http://www.govdata.de/dl-de-zero-2.0)) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Grundstück Alte Landstraße 82-84  
Neubau eines sozialen Projekts  
Lage im Stadtraum  
26.04.2020



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2.0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2.0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2.0)) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.

