



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0489

Der Oberbürgermeister

V/61-613-250/III-Mü
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.05.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Dem Antrag der Eigentümerin, für die im Geltungsbereich (Anlage 1 der Vorlage) dargestellte Fläche der Gemeinbedarfsnutzung (derzeit Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige - „Christophorushaus“) die planungsrechtliche Änderung mit dem Ziel Wohnnutzung vorzunehmen, wird stattgegeben.
2. Das Vorhaben erhält die Bezeichnung Bebauungsplan 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“.
3. Für den Bebauungsplan 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die derzeitige Gemeinbedarfsnutzung an der Von-Diergardt-Str. 7 („Christophorushaus“, sozialtherapeutische Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige mit 14 Wohnappartements) wird seitens des Trägers zum Jahresende 2021 an dieser Stelle aufgegeben. Die Grundstücksbesitzerin hat der Stadtverwaltung am 27.01.2021 einen Antrag für die geplante Wohnnutzung und somit für die Änderung der heute im Rahmen des Bebauungsplanes 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) zukommen lassen.

Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll im Wesentlichen eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m². Über die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf und künftig in Form eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Antragsteller rechnen mit einer Realisierung ab 2022.

Hinweise:

Südlich des Plangebietes schließt eine evangelische Kita (3 Gruppen) an. Deren östliche Zufahrt tangiert das Plangebiet und ist über den Bebauungsplan zu sichern. Maßnahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus sind seitens der Antragstellerin nicht vorgesehen. Es sollen barrierefreie und teilweise selbst genutzte Wohneinheiten entstehen.

Flächennutzungsplan (FNP):

Das betreffende Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich die Symboldarstellung „Kindereinrichtung“, Jugendeinrichtung, sozialen Zwecken dienende Einrichtung. Die Gemeinbedarfsfläche ist an zwei Seiten von einer Wohnbauflächendarstellung begrenzt. Im Osten ist eine Kerngebietsdarstellung benachbart. Die wohnbauliche Nutzung des nördlichen Teiles des als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereiches ergänzt die benachbarte Wohnbaufläche auf sinnvolle Weise. Die Funktion der Gemeinbedarfsfläche als Standort für einen Kindergarten bleibt weiterhin erhalten. Die in Frage stehende Planung entspricht den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, ein Planerfordernis zur Aufstellung einer FNP-Änderung besteht daher nicht.

Verfahren:

Nach erster Beteiligung der städtischen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange wird das weitere Verfahren festgelegt. Derzeit ist vorgesehen, dass ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Nachverdichtung, Bebauungsplan der Innenentwicklung, vereinfachte Umweltprüfung) durchgeführt wird. Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes folgen, mit entsprechend eingehendem Beschluss. Die Antragsteller werden für alle Kosten des Verfahrens (ext. Planungsbetreuung, Gutachten und Koordination) aufkommen. Einzelheiten werden in einem entsprechenden Vertrag geregelt.

Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022:

Das Arbeitsprogramm wurde kürzlich neu erfasst, das in Rede stehende Projekt ist derzeit nicht enthalten. Das Projekt soll in der Prioritätsstufe 1C aufgenommen werden (Nachrückposition).

Anlage/n:

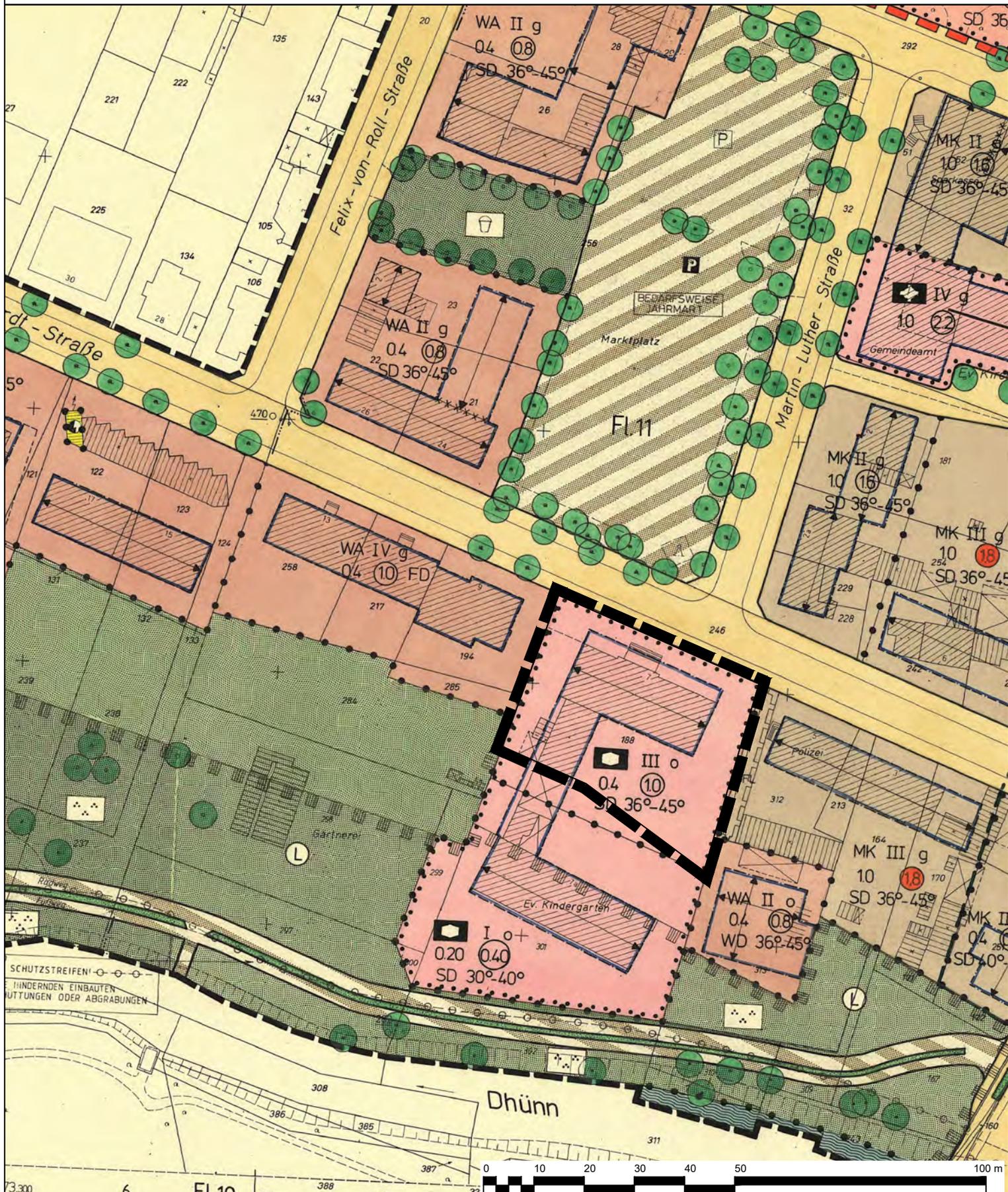
Anlage__1__Geltungsbereich

Anlage__2__vorhandener Bebauungsplan

Anlage__3__Städtebaulicher Vorentwurf

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 25/77/III
"Schlebusch - Ortsmitte"
 (Rechtskräftig seit 26.05.1986)

Anlage 2
 zur Vorlage
 2021/0489



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 250/III
 "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"

Maßstab 1:1000 Stand: März 2021

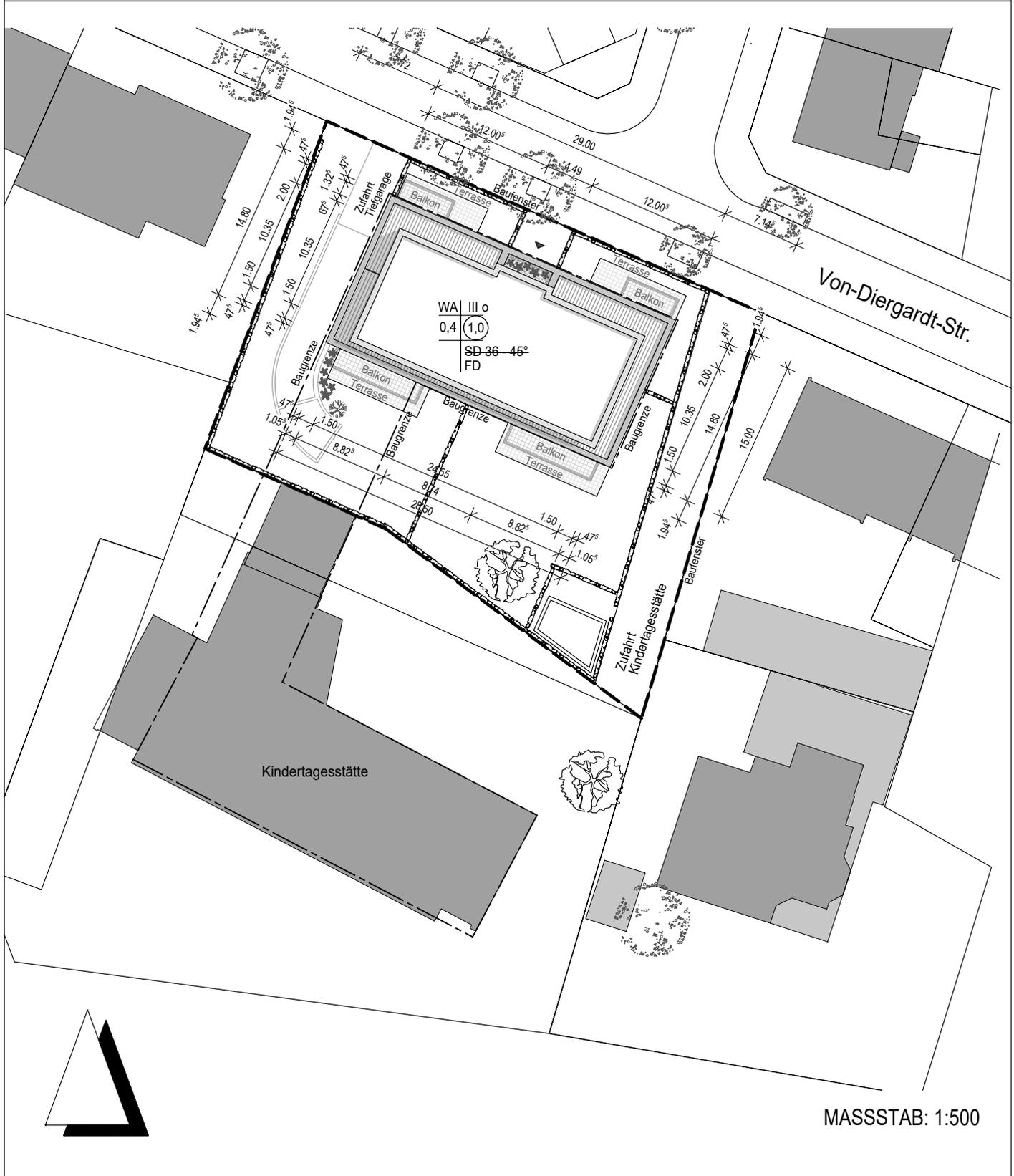
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Mu Bearb./CAD: Jo Geplottet/gedruckt am: 19.03.2021
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_B\Pläne\250_III_Schlebusch_südlich_Von_Diergardt_Str\01_BPlan
 Dateiname: 250_III_Geltungsbereich__dwg Zuletzt gespeichert am: 19.03.2021

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 250/III
 "Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße"



VORENTWURF LAGEPLAN

Anlage 3 zur
Vorlage
2021/0489



PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
MIT 14 WE UND 14 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN
VON-DIERGARDT-STR. 7
51375 LEVERKUSEN

VORHABENTRÄGERIN:

PATRICIA WEINERT
EICHENSTR. 24
50858 KÖLN

ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO DÜSTER & BAUMERT
INH.: DIPL-ING. (FH) ARCH. T. BAUMERT
GARTENSTRASSE 28a, 40764 LANGENFELD
TEL.: 02173/1689178 FAX.: 02173/1689179

VORENTWURF ANSICHTEN



PROJEKT

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES
MIT 14 WE UND 14 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZEN
VON-DIERGARDT-STR. 7
51375 LEVERKUSEN

VORHABENTRÄGERIN:

PATRICIA WEINERT
EICHENSTR. 24
50858 KÖLN

ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO DÜSTER & BAUMERT
INH.: DIPL-ING. (FH) ARCH. T. BAUMERT
GARTENSTRASSE 28a, 40764 LANGENFELD
TEL.: 02173/1689178 FAX.: 02173/1689179