



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0446

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V38/III-Mü-Ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.01.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	24.01.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	03.02.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III "Schlebusch (Ortszentrum) - Neubau Pfarrzentrum Sankt Andreas"
- Beschluss über die Einstellung des Verfahrens

Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße Pfarrzentrum),,
- Aufstellungsbeschluss (förmliches Verfahren)
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 6 der Vorlage) gefolgt.

IA Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

IA 1: Äußerung 01 - Schreiben vom 13.09.2021

IB Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

IB 1: AVEA

IB..2: Ericcson

IB 3: EVL

IB 4: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

IB 5: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

IB 6: O2

IB 7: Pledoc

- I/B 8: Polizei
 - I/B 9: Telekom
 - I/B 10: Unitymedia
 - I/B 11: Vodafone
 - I/B 12: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH
 - I/C Äußerungen der Dienststellen der Stadt Leverkusen
 - I/C 1: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen
 - I/C 2: Fachbereich 36
 - I/C 3: Fachbereich 63
 - I/C 4: Fachbereich 612
 - I/C 5: Fachbereich 02/021
 - I/C 6: Fachbereich 32 - Schreiben vom 08.10.2020
 - I/C 7: Ergänzende Stellungnahme UWB vom 17.06.2021
2. Das Verfahren gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III "Schlebusch (Ortszentrum) - Neubau Pfarrzentrum Sankt Andreas" wird eingestellt.
 3. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlagen 1, 2 und 3.1 der Vorlage) zu entnehmen.
 4. Dem Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5 der Vorlage) zugestimmt.
 5. Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (Anlagen 3.1, 3.2 und 4 der Vorlage) und die Begründung (Anlage 5 der Vorlage) sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein

Begründung:

Geltungsbereich:

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 0,7 ha liegt an der Bergischen Landstraße, die in diesem Bereich die Fußgängerzone des Stadtteils Schlebusch darstellt. Im Südosten grenzt das Altenzentrum St. Elisabeth an das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ umfasst in der Gemarkung Schlebusch in der Flur 42 die Flurstücke 309 teilweise, 311, 381, 505, 506, sowie Flurstück 512 teilweise (Bergische Landstraße) in der Flur 15.

Der Bereich wird

- im Nordwesten durch die Bergische Landstraße,
- im Nordosten durch die Gregor-Mendel-Straße,
- im Südosten durch das Altenzentrum St. Elisabeth auf dem Grundstück An St. Andreas 6
- und im Südwesten durch die Grundstücke Bergische Landstraße Nr. 60 begrenzt.

Anlass und Verfahren:

Die katholische Kirchengemeinde Sankt Andreas in Schlebusch strebt eine Neuordnung ihrer Einrichtungen an. Der Standort an der Kirche Sankt Andreas soll modifiziert und durch den Neubau eines Pfarrzentrums aufgewertet werden. Einbezogen sind verschiedene Nutzungen, mit denen die Begegnungsmöglichkeiten optimiert werden sollen. Dies betrifft u. a. die Neuanlage eines Pfarrsaals und einer Bibliothek nebst Foyer und Café und zusätzlichen Arbeitsräumen. Der bisherige Pfarrsaal an der Dechant-Fein-Straße soll aufgegeben werden.

Entsprechend soll das Gebäudeensemble, das die Pfarrkirche Sankt Andreas umgibt, in seinem denkmalgeschützten Bestand saniert und modernisiert sowie mit einem Erweiterungsbau, der an das Haus der Begegnung anschließt, ergänzt werden. Die Freiräume sollen zugleich neu geordnet und gärtnerisch gestaltet werden.

Das städtebauliche und architektonische Konzept beruht auf dem Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs, den die Kirchengemeinde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen im Jahr 2020 ausgelobt hatte. Entwurfsverfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit sind LK Architekten (Leipertz, Kostulski PartG mbB aus Köln) mit WES-Landschaftsarchitektur. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ lässt mit seinen Festsetzungen die Errichtung des neuen Pfarrzentrums nicht zu. Aus diesem Anlass wird der Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ aufgestellt. Neben Anpassungen der Baufelder und Baugrenzen wird eine Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche vorgenommen.

Zur Bewältigung der Konflikte, die sich aus den bisher bestehenden Festsetzungen und der Neuplanung des Pfarrzentrums ergeben, nimmt der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans auch die im Norden an das Kirchengrundstück angrenzenden Flurstücke, einschließlich des angrenzenden Teilstücks der Gregor-Mendel-Straße, auf. Hier werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen so zugeschnitten, dass die

bestehenden Wegerechte und Stellplätze durch die Festsetzungen künftig berücksichtigt werden.

Bisheriges Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Die Katholische Kirchengemeinde Sankt Andreas Leverkusen-Schlebusch hat mit Schreiben vom 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans für die oben beschriebene Planung beantragt. Anschließend wurde ein Realisierungswettbewerb nach den Vorgaben der Architektenkammer (Richtlinie RPW 2013) ausgeschrieben. Das Preisgericht tagte am 19.07.2020. Am 08.06.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Vorlage Nr. 2020/3404 (siehe auch Ergänzung zur Vorlage Nr. 2020/3404/1) zur Einleitung, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 38/III und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III schloss sich dieser Beschlussfassung am 18.06.2020 an.

Frühzeitige Beteiligung:

Auf der Grundlage des am 19.07.2020 ermittelten Wettbewerbsergebnisses fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.08.2020 bis 15.09.2020 durch Aushang/direkte Einsichtnahme sowie Einstellung in das Internet statt. Seitens der Öffentlichkeit ging eine Äußerung ein. In dieser wurde die Frage nach der Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gestellt. Ferner wurde infrage gestellt, dass der Neubau des Pfarrzentrums sich in seine Umgebung, die durch Baudenkmäler geprägt ist, denkmalverträglich einfügt. Ebenso wurden die Versiegelung auf dem Kirchengrundstück, die baurechtliche Zulässigkeit des Cafés im künftigen Pfarrzentrum und die Zukunft des heutigen Pfarrsaals thematisiert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind 12 Äußerungen von Trägern öffentlicher Belange sowie 6 Äußerungen der Fachbereiche der Stadtverwaltung eingegangen. Es wurde auf den Denkmal- und Ensembleschutz der Kirchengebäude hingewiesen. Des Weiteren wurde bemerkt, dass eine Überschreitung der Gebäudeflucht am Kirchplatz des bestehenden Hauses der Begegnung als nicht denkmalverträglich eingestuft werde. Außerdem ging aus der frühzeitigen Beteiligung hervor, dass ein Überflutungsnachweis und die Versickerung von Niederschlägen zu prüfen sind. Ferner wurde auf Wegerechte und Gestaltungsregelungen, unter anderem zu dem öffentlich nutzbaren Fußweg südlich der Pfarrkirche (Verbindung Bergische Landstraße/Dechant-Fein-Straße), aufmerksam gemacht. Diese sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Änderung des Plangeltungsbereiches und Wechsel von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan:

In der städtebaulichen Planung sind Anlieger- und Zufahrtsrechte für die unmittelbar nördlich benachbarten Grundstücke sowohl auf dem gemäß der Planung vergrößerten Kirchengrundstück als auch auf den nördlich angrenzenden Bestandsgrundstücken zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden die Grundstücke Bergische Landstraße Nr. 68 und Nr. 70, die gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom Juni 2020 nicht im Plangeltungsbereich lagen, in diesen einbezogen. Dem gegenüber besteht für das Flurstück 380, das südlich des Kirchengrundstücks liegt sowie für eine Teilfläche des Grundstücks des Senioren-

heims St. Elisabeth, kein weiteres Planerfordernis im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Diese Flächen können daher aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen werden.

Mit der Umsetzung der Planung gemäß dem Wettbewerbsergebnis können zusätzliche Eingriffe in den umgebenden Bestand und Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Baurechte weitestgehend vermieden werden. Daraufhin wurde der Geltungsbereich der Planung auf das notwendige Maß zurückgeführt. Die beim Aufstellungsbeschluss wegen eines möglichen Planungerfordernisses in den Plangeltungsbereich einbezogenen Nachbargrundstücke bleiben nunmehr unberührt.

Da der Geltungsbereich sich nicht mehr nur auf das Vorhaben der Kirchengemeinde „St. Andreas“ und wenige Ergänzungsflächen bezieht, sondern auch die unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstücke sowie ein Teilstück der Gregor-Mendel-Straße umfasst, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr anwendbar. Der Anteil des Plangeltungsbereiches, der nicht zugleich mit dem Vorhaben überplant wird, ist mit ca. 26 % der gesamten Plangebietsfläche bereits zu groß, um noch als einzelne, in den Geltungsbereich gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche, gelten zu können. Das Planverfahren wird daher zur Aufstellung eines überwiegend projektbezogenen Angebotsbebauungsplans fortgesetzt.

Hierdurch ändert sich die ursprüngliche Bezeichnung als vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ in Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“.

Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind wie folgt gegeben:

- Die Obergrenze für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit einer zulässigen Grundfläche von 5.066 m² unterschritten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter des Baugesetzbuches (BauGB) - Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete - erwarten lassen.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des möglichen Einflussbereiches von Störfallbetrieben/-anlagen.

Weitere Verfahrensschritte:

Aufgrund der Änderung der Verfahrensart, der geänderten Planbezeichnung und der geänderten Plangebietsabgrenzung ist es erforderlich, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 258/III neu zu fassen. Auf die Ergebnisse der bisher für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III erfolgten frühzeitigen Beteiligungen kann für den Angebotsplan Nr. 258/III weiterhin zurückgegriffen werden. In § 3 Abs. 1 Satz 3

Nr. 2 BauGB ist geregelt, dass auf eine (erneute) frühzeitige Beteiligung im Planverfahren dann verzichtet werden kann, wenn die Unterrichtung und Erörterung zuvor bereits auf anderer Grundlage erfolgt sind. Dies ist mit den frühzeitigen Beteiligungen, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 38/III erfolgt sind, der Fall. Gemäß § 13a BauGB stellt die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kein zwingendes Erfordernis dar.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Die bis dahin vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung im nächsten Verfahrensschritt (Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen) vorgelegt. Zusätzlicher Bestandteil der abschließenden Planung (Satzungsbeschluss) wird ferner ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB werden. Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans werden zwischen der Stadtverwaltung Leverkusen und der Vorhabenträgerin beispielsweise eingehende bauliche Regelungen, der Freianlagen (Regelungen des Baumschutzes), Erschließungsmaßnahmen und weitere Umsetzungsbindungen festgelegt.

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19 Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die genannten Anlagen sowie die Fachgutachten und dessen großformatige Anlagenpläne in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 7 bis 13 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen ausschließlich im Ratsinformationssystem digital zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

258_III_Anlage	1	Geltungsbereich
258_III_Anlage	2	Bestehendes Planungsrecht
258_III_Anlage	3.1	Originalplan
258_III_Anlage	3.2	BPlan_Verkleinerung_2
258_III_Anlage	4	Festsetzungen
258_III_Anlage	5	Entwurfsbegründung
258_III_Anlage	6	Abwägung Äußerungen
258_III_Anlage	7	ASP1_2
258_III_Anlage	8	Bericht Baumkartierung
258_III_Anlage	10	Entwaesserungskonzept (Vorabzug)
258_III_Anlage	11	Berechnung_Ueberflutungsnachweis
258_III_Anlage	12	Bodengutachten
258_III_Anlage	13	Bestandsaufnahme vh. Kerngebiet