



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.

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1: Äußerung 01 - Schreiben vom 13.09.2021

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: AVEA

I/B..2: Ericcson

I/B 3: EVL

I/B 4: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

I/B 5: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

I/B 6: O2

I/B 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
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 wer-

den 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 Gestattungsregelungen, 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 Seniorenheims 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 Planerfordernisses 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 (Ortmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ in Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Feinstraße 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:

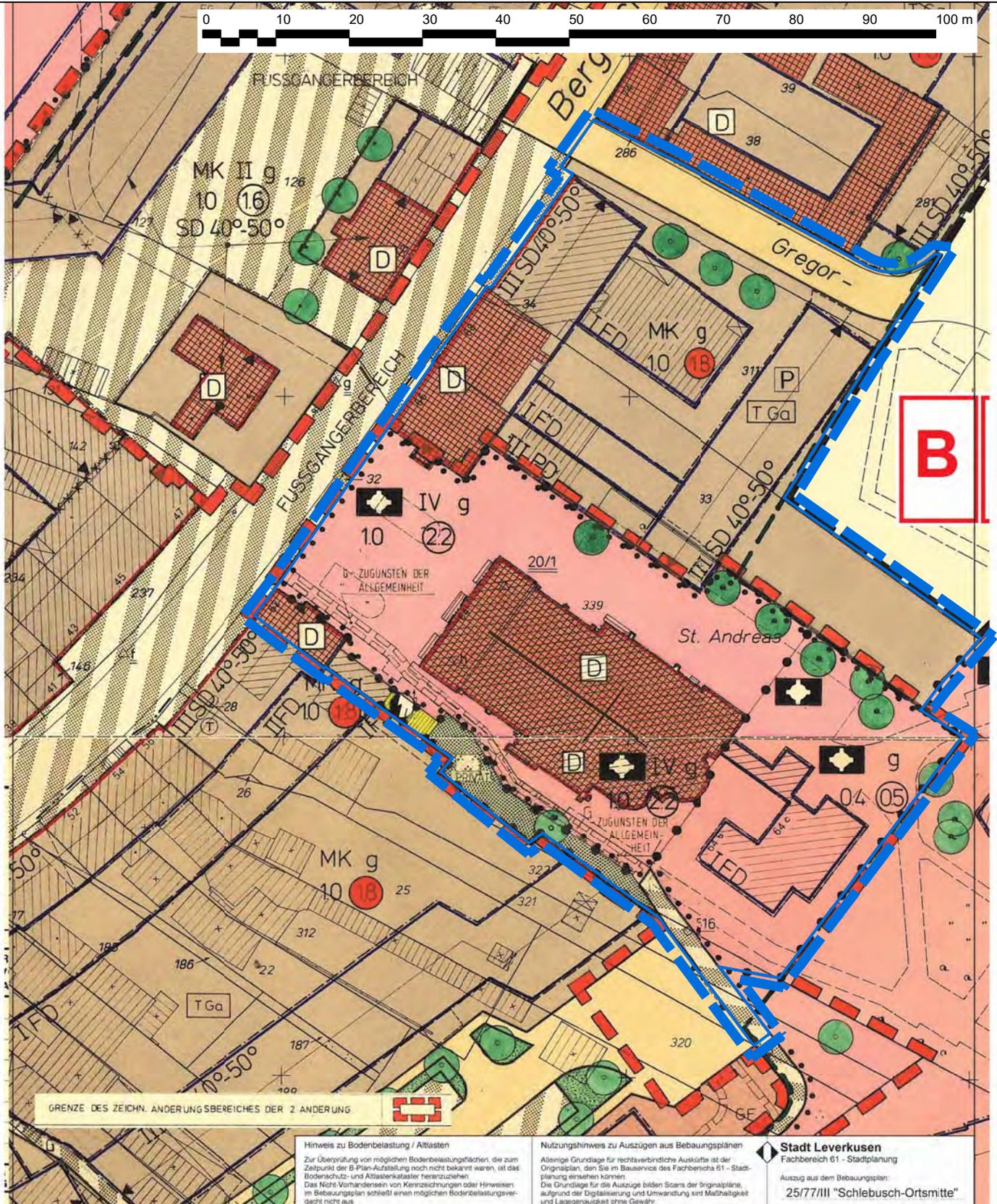
- 258_III_Anlage 1 Geltungsbereich
- 258_III_Anlage 2 Bestehendes Planungsrecht
- 258_III_Anlage 3.1 Originalplan
- 258_III_Anlage 3.2 BPlan_Verkleinerung_2
- 258_III_Anlage 4 Festsetzungen
- 258_III_Anlage 5 Entwurfsbegründung
- 258_III_Anlage 6 Abwägung Äußerungen
- 258_III_Anlage 7 ASP1_2
- 258_III_Anlage 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

Bestehendes Planungsrecht im Bereich des Bebauungsplans Nr. 258/III

„Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße,
Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

Anlage 2

zur Vorlage
2021/0446



GRENZE DES ZEICHN. ÄNDERUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG

Hinweis zu Bodenbelastung / Altlasten
Zur Überprüfung von möglichen Bodenbelastungsfächern, 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.

Nutzungshinweis zu Auszügen aus Bebauungsplänen
Alleinige Grundlage für rechtsverbindliche Auskünfte ist der Originalplan, den Sie im Bauverfahren 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.

Stadt Leverkusen
Fachbereich 61 - Stadtplanung
Auszug aus dem Bebauungsplan:
25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"

-  Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans 25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

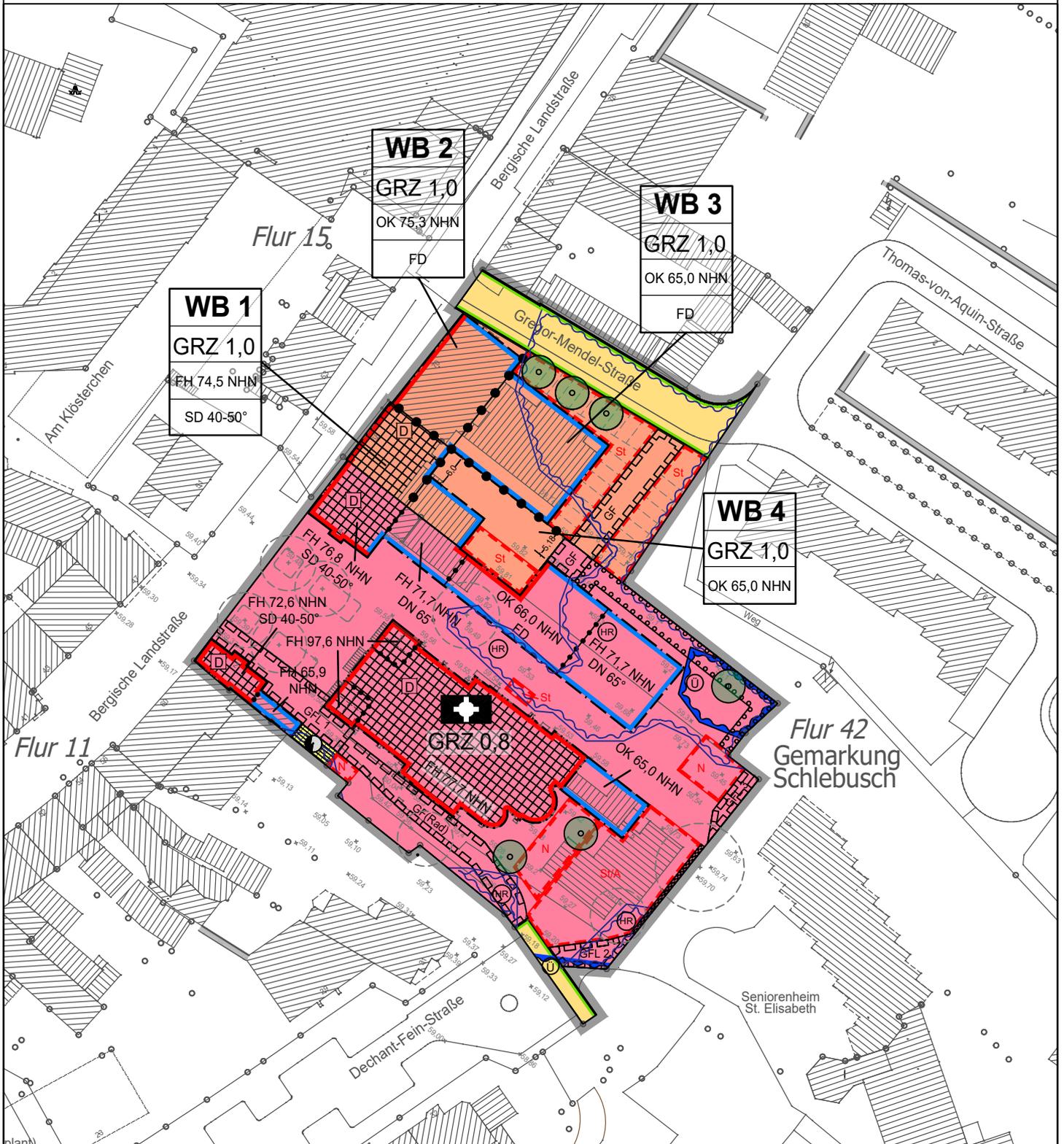
 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“
Maßstab 1:750 Stand: November 2021



Bebauungsplan Nr. 258/III
 „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße,
 Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße
 (Pfarrzentrum)“

Anlage 3.2

zur Vorlage
 2021/0446



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 258/III
 „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße,
 Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße
 (Pfarrzentrum)“

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

Maßstab 1:1000 Stand: November 2021





**Anlage 4
zur Vorlage 2021/0446**



STADT LEVERKUSEN

**Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, De-
chant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“**

Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung

Stand: 6. Dezember 2021

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

H+B Stadtplanung, Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art baulichen Nutzung und Fläche für den Gemeinbedarf

1.1 Besonderes Wohngebiet (WB 1 – WB 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4a BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet, bestehend aus den Teilgebieten WB 1 – WB 4, sind in den Teilgebieten WB 1 und WB 2 Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Im besonderen Wohngebiet (WB 1- WB 4) sind die unter § 4a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 – WB 4) sind Wettannahmestellen nicht zulässig. Nicht unter den Begriff der Wettannahmestellen in diesem Sinne fallen klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel Annahmestellen von Lotto- und Toto-Scheinen im Rahmen eines regulären Kioskbetriebs o. ä. Ebenfalls zulässig sind Annahmestellen mit einem Anteil der Ladenfläche des Ladenlokals für Wettannahmen von 10% oder weniger. Dies betrifft insbesondere Lotto-Toto-Sportwetten, die im Rahmen eines Kioskbetriebs angenommen werden.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden gemäß § 18 BauNVO Gebäudehöhen als Oberkante (OK) oder Taufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Als Oberkante (OK) gilt bei Gebäuden mit Flachdächern der oberste Abschluss der Attika.

Die Traufhöhe (TH) ist an der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut zu messen.

Die Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern an der Oberkante des Firsts zu messen.



Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets, das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen ist, muss die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 59,90 m über NHN betragen.

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf in der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Pfeiler und Pfeilervorlagen dürfen um bis zu 0,6 Meter vor die Baulinien treten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 – WB 4) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit in den überbaubaren Grundstücksflächen gilt nur, soweit diese nicht mit Baudenkmalern bebaut sind.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sowie für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

5.1 Abfallsammelbehälter

In der Gemeinbedarfsfläche sind Abfallsammelbehälter nur in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig.



5.2 Nebenanlagen

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (N) zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a und § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

6. Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

In der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 25 m³ unterirdisches Speichervolumen für Regenwasser vorzuhalten.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden wie folgt festgesetzt:

- G Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit/ Anlieger, wie untenstehend benannt
- F Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit/ Anlieger, wie untenstehend benannt
- L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Innerhalb der mit der Bezeichnung „GFL 1“ festgesetzten Fläche ist eine mind. 3 m breite durchgängige Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger zu belasten.

Die mit der Bezeichnung „GFL 2“ und „GFL 3“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger zu belasten.

Innerhalb der mit der Bezeichnung „GF (Rad)“ festgesetzten Fläche ist eine mindestens 2,50 m breite durchgängige Fläche mit einem Gehrecht und einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit der Bezeichnung „GF“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks Bergische Landstraße 68 zu belasten.



8. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Dachbegrünung

In der Gemeinbedarfsfläche sind die Flachdächer auf einer Fläche von mind. 50 m² mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht zu bepflanzen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den festgesetzten Standorten gemäß Planzeichnung sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens die folgende Pflanzqualität zu verwenden:

Laubbaum (s. beispielhaft hierzu die Pflanzliste in Anhang I); Hochstamm, 3 x verpflanzt oder Stammbusch, 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand; jeweils mit Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu die Pflanzliste in Anhang I).

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen

Die Dachformen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB und Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude anpassen.

2. Dachdeckung und Dachbegrünungen

Die Dachdeckung hat für Gebäude an der Bergischen Landstraße und der Gregor-Mendel-Straße entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 2001, 2002, 3003 bis 3011), Grau (ähnlich wie RAL Nr. 7011, 7016, 7030 und 7039) oder schwarz zu erfolgen. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Aufbauten.

Die Festsetzung gilt nicht für rückwärtige Gebäude und Gebäudeteile. Dachbegrünungen sind mit Ausnahme der Dächer von Baudenkmälern zulässig.

3. Fassaden

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Bergischen Landstraße und Gregor-Mendel-Straße sind zu mindestens 80 %



in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker, auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen.

Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016), Quarzgrau (RAL Nr. 7039) sowie für die Lackierung von Metallteilen die Technikfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 7039, 9006 und 9007 zulässig.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

- 4.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische Fassadenelemente nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen.
- 4.1.2 Werbeanlagen auf der Fassadenfläche sind nur als horizontale Schriftzüge in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Firmenlogos können integriert werden, wenn ihre Höhe den Einzelbuchstaben entspricht und sie sich in die Abfolge der Einzelbuchstaben einfügen. Einteilige Flachwerbungen sind hier unzulässig.
- 4.1.3 Flächige Werbeanlagen auf der Fassadenfläche können darüber hinaus nur als integrale Bestandteile der Fensterelemente ausgebildet werden. Schriftzüge und Werbeflächen auf den Fassaden oberhalb der Fensterflächen der Erdgeschosszone sind unzulässig.
- 4.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oder Schriftzügen in Form von flächigen Beklebungen an (Schau-)Fenstern, Türen und Durchgängen ist unzulässig.
- 4.1.5 Je Betriebsstätte ist nur eine Werbeanlage je zugehöriger Fassade zulässig. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen, mit Ausnahme von Auslegern, darf die Fassadenfront nicht mehr als 0,25 m überschreiten. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.



4.1.6 Ausleger im Sockelbereich sind nur auf den konstruktiv tragenden Bauteilen einer Fassade (z. B. Stützen, Pfeiler) zu befestigen. Sie sind bis zu einer Auskragung von 0,40 m zulässig. Die Höhe darf 0,60 m nicht überschreiten.

4.1.6 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Oberkante der Fensterelemente des 1. Obergeschosses angebracht werden.

4.2 Werbeanlagen im öffentlichen Raum

4.2.1 Werbeanlagen im öffentlichen Raum dürfen nur in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung und max. 1,00 m vor der Außenwand der jeweiligen Betriebsstätte aufgestellt werden.

4.2.2 Je Betriebsstätte ist ein Werbeständer zulässig.

4.2.3 Die maximale Größe von Werbeständern ist auf das Format DIN A 1 (594 mm x 841 mm) beschränkt. Zulässige Werbeanlagen sind auf dem Boden stehende, selbsttragende und mobile Konstruktionen (z. B. Aufsteller, Werbeständer, Klapptafeln), die der Geschäfts- und Produktwerbung dienen. Das Aufstellen von sonstigen Hinweistafeln, Fahnen und Werbepylonen jeglicher Art, auch mobilen, ist unzulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 BauGB)

1. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Das Überschwemmungsgebiet ist auf der „Karte des Überschwemmungsgebiets der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2012, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.bezreg-koeln.nrw.de) nachzuvollziehen.

2. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 teilweise als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. Hier handelt es sich um ein Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Das Risikogebiet ist auf der „Hochwasserrisikokarte Dhünn“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2019, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

3. Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler „Kath. Kirche St. Andreas“, An St. Andreas 4 (Haus der Begegnung), An St. Andreas 2 (ehemalige Vikarie) und Bergische Landstraße 68.



D HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

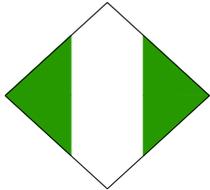
Anhang I: Pflanzliste (beispielhaft)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Gehölze. Die Liste ist nicht abschließend. Einzelne Nutz- und Ziergehölze können abweichend von der Pflanzliste im Rahmen der Freianlagenplanung gepflanzt werden.

Vorschlagsliste standortgerechte Gehölze

Laubbäume mittlerer Größe	
Acer in Sorten	Ahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Crataegus carrierii	Apfeldorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche, -pflaume
Sorbus in Sorten	Eberesche, Mehlbeere
Quercus in Sorten	Eiche

Artenliste geschnittene Hecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“

Begründung

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 9. November 2021

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

H+B Stadtplanung, Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln



Inhaltsverzeichnis

1	Teil A - Begründung.....	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Anlass und Verfahren	4
1.2.1	Anlass und Ziele der Planung	4
1.2.2	Verfahren	5
1.3	Planungsbindungen und Bestand	7
1.3.1	Regionalplan	7
1.3.2	Flächennutzungsplan	7
1.3.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne	7
1.3.4	Landschaftsplan	8
1.3.5	Realnutzung	8
1.3.6	Denkmalschutz.....	8
1.3.7	Verkehr.....	9
1.3.8	Einzelhandelskonzept.....	9
1.3.9	Vergnügungsstättenkonzept	9
1.3.10	Technische Ver- und Entsorgung	9
1.4	Städtebauliches Konzept.....	10
1.4.1	Städtebaulicher Entwurf	10
1.4.2	Verkehrskonzept	11
1.4.3	Natur und Landschaft	11
1.4.4	Abfallbewirtschaftungskonzept	12
1.5	I Begründung der Festsetzungen.....	13
1.5.1	Art der baulichen Nutzung und Flächen für den Gemeinbedarf	13
1.5.2	Mass der baulichen Nutzung	14
1.5.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	16
1.5.4	Verkehrsflächen	16
1.5.5	Stellplätze und Garagen	16
1.5.6	Abfallsammelbehälter und sonstige nebenanlagen.....	17
1.5.7	Bauliche oder technische Massnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen	17
1.5.8	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
1.5.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	18
1.5.10	Fläche für Versorgungsanlagen.....	20
1.6	II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
1.6.1	Dachformen und Dachneigungen	20
1.6.2	Dachdeckung und Dachbegrünungen	21
1.6.3	Fassaden	21
1.6.4	Werbeanlagen	21
1.7	III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
1.7.1	Hinweise.....	21
1.7.2	Nachrichtliche Übernahmen	22



1.7.3	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	23
2	Teil B - Umweltbelange	24
2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	24
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt.....	24
2.3	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	26
2.4	Schutzgut Boden	26
2.5	Schutzgut Wasser	27
2.6	Schutzgut Luft und Klima.....	28
2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	28
2.8	Vermeidung von Emissionen	28
3	Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung	29
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	29
3.2	Ver- und Entsorgung	30
3.3	Kosten und Durchführung der Planung.....	30
3.4	Städtebaulicher Vertrag	30
3.5	Gutachten.....	31
3.6	Flächenbilanz	31



1 TEIL A - BEGRÜNDUNG

1.1 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 Bebauungsplanes Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ umfasst die Flurstücke 309 teilweise, 311, 381, 505, 506 und 512 teilweise in der Flur 42, Gemarkung Schlebusch.

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.

1.2 ANLASS UND VERFAHREN

1.2.1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

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, Regina Leipertz und Martin Kostulski Partnerschaftsgesellschaft mbB aus Köln mit WES Landschaftsarchitektur PartG mbB Betz, Kaschke, Wehberg-Krafft, Rödding aus Hamburg.

Der rechtswirksame Bebauungsplan 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.

1.2.2 VERFAHREN

Bisheriges Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Katholische Kirchengemeinde St. Andreas Leverkusen-Schlebusch hat mit Schreiben vom 09.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 2020/3404 zur Einleitung, zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 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 in Frage 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 5 Äußerungen der Fachbereiche der Stadtverwaltung eingegangen.

Es wurde auf den Denkmal- und Ensembleschutz der Kirchengebäude hingewiesen. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, 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 seien.

Ferner wurde auf Wegerechte/Gestattungsregelungen, unter anderem zu dem öffentlich nutzbaren Fußweg südlich der Pfarrkirche (Verbindung Bergische Landstraße/Dechant-Fein-Straße) aufmerksam gemacht, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.



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 daran 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 Seniorenheims St. Elisabeth kein weiteres Planerfordernis im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Diese Flächen können daher aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen werden. Mit Umsetzung der Planung gemäß dem Wettbewerbsergebnis können zusätzliche Eingriffe in den umgebenden Bestand und Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorhanden Baurechte weitestgehend vermieden werden. Daraufhin wurde der Geltungsbereich der Planung auf das notwendige Maß zurückgeführt. Die beim Aufstellungsbeschluss wegen eines möglichen Planerfordernisses 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 Angebotsbebauungsplanes 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 V38/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. V38/III erfolgt sind, der Fall. Zudem sieht § 13a BauGB die frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nicht als zwingend erforderliche Verfahrensschritte vor.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nachfolgend gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt. Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten 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.

Bis zum Satzungsbeschluss werden zwischen Verwaltung und der Kirchengemeinde Regelungen insbesondere zur Umsetzung der Freianlagenplanung sowie zu den Erschließungsmaßnahmen für das Bauvorhaben der Kirchengemeinde festgelegt.

1.3 PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

1.3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wird das Kirchengrundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die angrenzenden Flurstücke im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes werden als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Aufgrund der geringen Größe des besonderen Wohngebietes, das hier festgesetzt wird, sind die Grundzüge der Planung durch die Abweichung des festgesetzten Baugebietstyps von der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht berührt. Das besondere Wohngebiet hat eine Fläche von 1.773 m². Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf und stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung dar.

1.3.3 BESTEHENDE VERBINDLICHE BAULEITPLÄNE

Derzeit gilt für die Plangebietsfläche der Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“. In diesem Bebauungsplan wird das Kirchengrundstück als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen, östlichen Anbaubereiche an das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Vikarie (An St. Andreas 2). Diese liegen innerhalb eines Kerngebiets (MK).



Die oben unter Punkt 1.2.1 dargelegten städtebaulichen Ziele sind im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes nicht realisierbar. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

Insoweit tritt das bisherige Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ zurück.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ wird zugleich durch die Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten vom 16.05.1986 erfasst. Diese enthält Regelungen zu den Dachformen, der Dacheindeckung, Dachgauben und -einschnitten, Dremmel- und Sockelhöhen, Einfriedungen, Abfallbehältern, Fassaden sowie zu Werbeanlagen.

Der Geltungsbereich der Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Durchführung baugestalterischer Absichten wird für den Geltungsbereich Bebauungsplan 258/III „Schlebusch – zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Teilbereich)“ durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplanes ersetzt.

Engere Gestaltungsvorgaben werden je nach Möglichkeit ersatzweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes 258/III „Schlebusch – zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße“ gemäß § 89 BauO NRW eingebracht. Dadurch kann das Ziel der Umsetzung eines möglichst einheitlichen Stadtbildes weitestgehend umgesetzt werden.

1.3.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987 trifft bezüglich der Plangebietsfläche keine Aussagen.

1.3.5 REALNUTZUNG

Das Plangebiet liegt angrenzend an die Fußgängerzone in der Bergischen Landstraße im Ortskern von Schlebusch. Die Fußgängerzone wird durch die kirchlichen Nutzungen und durch verschiedene Boutiquen, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe als Erdgeschossnutzungen geprägt. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sind zu einem großen Teil traditionelle bergische Schieferhäuser oder gründerzeitliche Bausubstanz. Sie werden durch fünfgeschossige Gebäude aus den 1970er Jahren ergänzt. Daraus resultiert im Plangebiet eine Heterogenität der Maßstäblichkeit und der Bauform.

Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets befinden sich auch Mehrfamilienwohnhäuser, die die Umgebung prägen. Südöstlich grenzt das St. Elisabeth - Altenzentrum an das Plangebiet. Dieses wird durch eine Wegeverbindung, die auf der Südseite der Kirche durch das Plangebiet führt, mit der bestehenden Fußgängerzone verknüpft.

1.3.6 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes stehen die Kirche St. Andreas, das Haus der Begegnung (An St. Andreas 4) und die gegenüberliegende ehemalige Vikarie (An St. Andreas 2),



sowie das Wohn- und Geschäftshaus Bergische Landstraße 68 unter Denkmalschutz. In der Umgebung des Plangebietes sind im Nordosten auch die Gebäude Bergische Landstraße 53, sowie 74-76 und das historische Pfarrhaus (Bergische Landstraße 51) als Baudenkmäler geschützt.

Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist ein Ensembleschutz gegeben. Dadurch sind auch umliegende Frei- und Platzflächen berührt.

1.3.7 VERKEHR

Der Bereich um den Kirchvorplatz und der angrenzende Abschnitt der Bergischen Landstraße sind Teile der Fußgängerzone in Schlebusch. Hier ist die Zufahrt nur für Anlieferungszwecke erlaubt. Die Erschließung der PKW-Stellplätze auf dem Kirchengelände erfolgt deshalb über die bestehende Zufahrt am Wendepunkt der Dechant-Fein-Straße. Die hier vorhandene Schrankenanlage dient sowohl der Erschließung der Parkplätze des Altenzentrums als auch der Kirchengemeinde. Sie wird vom Empfang des St. Elisabeth-Altenzentrums gesteuert. Die Zufahrt zum Parkplatz der Kirchengemeinde verläuft um die rückwärtigen Anbauten der Kirche, also derzeit über die Zufahrt zu den Stellplätzen des Altenzentrums und die Zufahrt zur Anlieferung. Auf diesem Weg gelangen auch Fußgänger zum Empfang und Haupteingang des Altenzentrums. Gleichzeitig dient die Zufahrt als Anbindung an die Feuerwehraufstellflächen des Altenzentrums.

1.3.8 EINZELHANDELSKONZEPT

Die historisch gewachsene Ortsmitte von Schlebusch bildet das Stadtbezirkszentrum für den Stadtbezirk III. Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2017 abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich schwerpunktmäßig entlang der Bergischen Landstraße. Als Einzelhandelsstandort ist das Zentrum von einem ausgewogenen Mix aus inhabergeführten Fachgeschäften mit Waren aller Bedarfsstufen geprägt. Ergänzt werden diese durch filialisierte Anbieter, die als besondere Frequenzbringer für das Zentrum wirken.

Das Einzelhandelskonzept stellt fest, dass die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Schlebusch eine Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil Schlebusch übernehmen.

1.3.9 VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Die im Rahmen der Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 durchgeführte Bestandsaufnahme hat an der Bergischen Landstraße lediglich eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle festgestellt. Gemäß des Vergnügungsstättenkonzeptes sollen Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetriebe innerhalb des Stadtbezirkszentrums Schlebusch ausgeschlossen werden, um die Funktionstüchtigkeit des kleinstrukturierten Zentrums zu erhalten. Freizeitorientierte Vergnügungsstätten sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie sich in das städtebauliche Gefüge des Zentrums einfügen und hinsichtlich der verkehrlichen und sonstigen Auswirkungen verträglich sind.

1.3.10 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind im Plangebiet vorhanden. Die Grundstücke sind an die Kanalisation im Trennsystem angeschlossen.



Gas- und Trinkwasseranschlüsse sind ebenfalls vorhanden.

Auf dem Kirchengrundstück befindet sich eine Trafostation der örtlichen Stromversorgung. Diese liegt unmittelbar gegenüber dem Südwestturm der Kirche. Sie muss im Rahmen der Neuplanung erhalten bleiben.

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Neubauvorhaben nicht gesetzlich vorgegeben.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Freiflächen wird jedoch aufgrund ihrer günstigen Wirkung für den Boden, die Grundwasserneubildungsrate und das Mikroklima vorgesehen.

Eine Vorbemessung zum Entwässerungskonzept im Vorentwurf (Anlage 11) hat ergeben, dass ca. 25 m³ unterirdisches Stauvolumen benötigt werden, um das Regenwasser der befestigten Freiflächen in dem Umfang, der zur Abflusssdrosselung notwendig ist, zurückzuhalten. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan. Die einzelnen entwässerungstechnischen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die genaue Bemessung erfolgt für den Bauantrag.

1.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

1.4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Die Planung sieht ein neu gestaltetes städtebauliches Ensemble rund um die Kirche St. Andreas vor, das sich auf der einen Seite mit dem Platz An St. Andreas in die Fußgängerzone des Ortszentrums Schlebusch einfügt und zudem auch eine wichtige Wegeverbindung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung an der Dechant-Fein-Straße und dem Altenzentrum St. Elisabeth ausbildet.

Mit der baulichen Erweiterung durch den Neubau des Pfarrzentrums wird das Ensemble um die Kirche St. Andreas städtebaulich neu gefasst. Der Neubau entsteht im Nordosten des Kirchenschiffs und ergänzt die bestehende städtebauliche Situation, indem er mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Hauses der Begegnung in Verbindung tritt. Der Neubau wird zweigeschossig errichtet, wobei im 1. Obergeschoss der Technik- und Lüftungsraum sowie ein Multifunktionsraum entstehen. Die weitere, im 1. Obergeschoss entstehende Fläche wird als Dachterrasse und begrünte Dachfläche mit einer Größe von ca. 100 m² ausgestaltet. Der Höhenmaßstab des bestehenden Hauses der Begegnung wird nicht überschritten.

Das Pfarrzentrum wird zukünftig auch für Aktivitäten vor und nach der heiligen Messe oder bei Kulturveranstaltungen genutzt, die damit in der direkten Nachbarschaft der Kirche St. Andreas, statt in dem bisherigen, ca. 400 m entfernten Pfarrsaal stattfinden werden. Dafür steht in der Neuplanung ein Foyer mit integriertem Café zur Verfügung. Neben einem großen Saal von ca. 200 m², der über mobile Trennwände in drei kleinere Säle unterteilt werden kann, werden auch zusätzliche Abstellräume und Lager sowie eine kleine Bibliothek realisiert.

Zur planungsrechtlichen Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauung und der vorhandenen Stellplätze und Zufahrten nimmt der Bebauungsplan Nr. 258/III die im Norden an das Kirchengrundstück angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich auf



und ersetzt hier die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“.

1.4.2 VERKEHRSKONZEPT

Gemäß § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung (max. 500 m) auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden gemäß der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen voraussichtlich 14 Stellplätze benötigt. Diese werden im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes angeordnet. Davon ist mindestens ein Stellplatz als Behindertenstellplatzes geplant. Ein weiterer Stellplatz ist für ein Bestattungsfahrzeug vorgesehen. Die Stellplätze werden im Südosten des Plangebiets auf der Fläche, die durch den Rückbau der Gebäude des bisherigen Pfarrbüros frei wird, angeordnet. Die Zufahrt erfolgt über die Dechant-Fein-Straße.

Ferner sind auf dem Kirchengrundstück voraussichtlich 38 Fahrradstellplätze erforderlich. Gemäß § 4 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen werden die notwendigen Fahrradstellplätze auf dem Kirchengrundstück mit Nähe zu den Eingangsbereichen hergestellt und dauerhaft erhalten. Die Fahrradstellplätze werden in geordneter Form so errichtet, dass sie gut einsehbar und ausreichend beleuchtet sind.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Stellplätze und Zufahrten im besonderen Wohngebiet (WB1 – WB4). Das bestehende Wegerecht, mit dem die rückwärtige Anbindung des Grundstücks Bergische Landstraße 68 über die Erweiterung des Kirchengrundstücks gesichert ist, wird ebenfalls berücksichtigt.

1.4.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Durch den Wettbewerbsentwurf wurde ein neues Gestaltungskonzept für die Freiflächen auf dem Kirchengrundstück entwickelt. Es wurde im Anschluss an den Wettbewerb den Empfehlungen des Preisgerichts entsprechend überarbeitet.

Ein wesentliches Ziel des Freianlagenkonzeptes (Anlage 9) ist, die Verbindungsfunktion zwischen der Bergischen Landstraße und der Dechant-Fein-Straße sowie dem Kirchengebäude und dem neuen Pfarrzentrum zu stärken. Dies gelingt dem Konzept durch die Verlegung der Stellplätze in den von der Bergischen Landstraße und dem Kirchvorplatz aus rückwärtig gelegenem Bereich der Kirche. Die Stellplätze rücken damit aus dem Sichtfeld des Kirchvorplatzes und es entsteht so eine breite, nutzbare Fläche zwischen dem Kirchengebäude, dem neuen Pfarrzentrum/Haus der Begegnung und dem angrenzenden Außenbereich mit dem darin integrierten Pfarrgarten. Um den Niveauunterschied zwischen dem Kirchvorplatz und dem Neubau auszugleichen, wird eine leicht geneigte Platzfläche angelegt, über die der barrierefreie Zugang zum Neubau und zur Kirche gewährleistet ist.

Durch die Gestaltung soll eine Balance aus platz- und parkartigen Flächen entstehen. Der Verbindungsweg An St. Andreas an der Süd-West-Fassade des Kirchengebäudes zwischen der Dechant-Fein-Straße und dem Kirchvorplatz bleibt in seiner Funktion erhalten, jedoch wird die dort vorhandene Rampe zur Umsetzung eines barrierefreien Zuganges in die Kirche zurück gebaut. Der Weg wird mit Sitzbänken ausgestattet, um die Aufenthaltsqualität zu stärken. Die Ost-West-Verbindung, die zuvor



für die Zufahrt zu den dort bestehenden Stellplätzen genutzt wurde, wird als Fußwegeverbindung ausgestaltet. Durch eine leichte Steigung erfolgt von hier der barrierefreie Zugang sowohl in das Kirchengebäude als auch in das neue Pfarrzentrum. Angrenzend an den Neubau entsteht ein Pfarrgarten, der mit einer Terrasse direkt am Gebäude und einer Rasenfläche ausgestaltet ist. Zu den Nachbargrundstücken wird der Pfarrgarten mit einer Laubhecke eingefriedet. Außerdem sind Baumpflanzungen zur Ergänzung des Baumbestandes um das Kirchengebäude und am neuen Pfarrgarten vorgesehen.

Im Zuge der Neubebauung und der damit einhergehenden Neugestaltung der Freiflächen, sollen Bäume sowie einzelne Vegetationsflächen erhalten und Neupflanzungen ergänzt werden. Der Kirchenvorplatz wird in der jetzigen Ausgestaltung weitestgehend übernommen.

Im Rahmen des als Anlage 7 der Vorlage beigefügte Artenschutzgutachtens (ASP I) wurde untersucht, inwieweit vorhandene Bäume und raumbildende Pflanzungen erhalten werden müssen. Im Ergebnis sind keine aus Artenschutzgründen zu erhaltenden Bestände festzustellen. Die von der Planung berührten Platanen sollen wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild und ihrer ökologischen Funktion nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei der Platane, die auf der Nordostseite der Kirche steht, sind Eingriffe in den Wurzelraum erforderlich. Dies ist durch die unmittelbar angrenzend an den Baum erfolgende Bebauung und die enge räumliche Situation im Bestand bedingt. Sofern ein Erhalt mit einer nachhaltigen Lebensdauer nicht möglich sein sollte, erfolgen Ersatzpflanzungen gemäß den dafür angemessenen landschaftspflegerischen Anforderungen (s. auch Kapitel 1.5.10).

Am Neubau des Pfarrzentrums sind zur Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation Dach- und Fassadenbegrünungen geplant. Zur genauen Lage und Qualität der Begrünungen erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit der Kirchengemeinde. Für eine Dachbegrünung eignen sich nach der vorliegenden Vorplanung neben dem Bereich des Dachgartens auch die flach geneigten Teile der Dachflächen. Für eine Fassadenbegrünung eignen sich beispielsweise die geschlossenen Wandflächen des Technikgeschosses im rückwärtigen, östlichen Teil des Neubaus.

Die durchzuführenden Maßnahmen der Grünpflege auf dem Kirchengrundstück werden ebenfalls als Bestandteil des städtebaulichen Vertrages festgeschrieben.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes (WB1 – WB4) sind keine wesentlichen Änderungen der bestehenden Freiraumstruktur beabsichtigt. Drei Einzelbaumpflanzungen an der Gregor-Mendel-Straße, die bereits in dem derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzt sind, werden in den Bebauungsplan Nr. 258/III als Festsetzung übernommen.

1.4.4 ABFALLBEWIRTSCHAFTUNGSKONZEPT

Das Abfallbewirtschaftungskonzept innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sieht drei Standorte für Abfallbehälter vor. Alle Standorte sind im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes vorgesehen. Damit rücken sie in den Hintergrund und beeinträchtigen weder das Erscheinungsbild des Vorplatzes in Verbindung mit den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden noch den Pfarrgarten, der für kirchliche Veranstaltungen und die Kinder- und Jugendarbeit der Kirche genutzt werden soll.



Die Abfuhr erfolgt über die Dechant-Fein-Straße und damit nicht über die Fußgängerzone der Bergischen Landstraße.

Im besonderen Wohngebiet sind die Abfallbehälter in den Gebäuden bzw. den Innenhöfen abgestellt. Sie werden zur Leerung an die Bergische Landstraße bzw. die Gregor-Mendel-Straße gebracht. Änderungen sind nicht vorgesehen.

1.5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

1.5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Sie kommen für vorhandene Standorte darüber hinaus dann in Betracht, wenn eine Nutzungsänderung beabsichtigt ist oder für bauliche Erweiterungen konkrete städtebauliche Vorgaben, z. B. hinsichtlich der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, gemacht werden sollen.

Dementsprechend wird für das neue Pfarrzentrum eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Nördlich des Kirchengrundstücks wird ein besonderes Wohngebiet (WB) im Sinne des § 4a BauNVO festgesetzt. Damit wird das im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ festgesetzte Kerngebiet ersetzt. Eine Bestandsaufnahme hat nämlich gezeigt, dass der tatsächliche Bestand die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes nicht erfüllt, da der Anteil an Wohnnutzung höher ausfällt als planungsrechtlich zulässig wäre (siehe Anlage 13). Damit entspricht die tatsächliche Eigenart des Baugebietes nicht den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung an der Bergischen Landstraße, das bereits mit dem bisherigen Bebauungsplan verfolgt wurde, sowie zur Berücksichtigung des Gebäudebestandes in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist es notwendig, das besondere Wohngebiet in die Teilbereiche WB1 bis WB4 zu gliedern.

Das im neuen Bebauungsplan festgesetzte besondere Wohngebiet entspricht der vorzufindenden Nutzungsstruktur. Besondere Wohngebiete werden einerseits durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt, sehen andererseits aber auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen vor, die ebenfalls zur Gebietsprägung beitragen. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO werden die Wohnungen im besonderen Wohngebiet nur ab dem 1. Obergeschoss zugelassen. Damit reagiert der Bebauungsplan einerseits auf die tatsächliche Nutzung im Bestand und sichert andererseits den Funktionserhalt der Fußgängerzone, da auch in Zukunft Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes steht dem ursprünglichen Ziel des Kerngebietes, die Ortsmitte von Schlebusch in ihrer Funktion als Stadtteilzentrum zu



stärken und die städtebauliche Entwicklung dieses Zentrumsbereiches planungsrechtlich zu steuern, nicht entgegen.

Die Bestandsaufnahme im Rahmen des Vergnügungsstättenkonzeptes hat ergeben, dass sich im Zentrum an der Bergischen Landstraße nur eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle befindet. Diese stellt jedoch ein typisches Beispiel für die standortprägende Wirkung eines solchen einzelnen Betriebes dar. Das sonst von einer stimmigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägte Zentrum wird an dieser Stelle unterbrochen. Das für Vergnügungsstätten typische Erscheinungsbild (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) steht der besonderen Standortqualität des Plangebietes in der Ortsmitte von Schlebusch grundsätzlich entgegen. Zudem soll einer Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust (Trading-Down-Effekt), der im Umfeld solcher Anlage oftmals einhergeht, entgegengewirkt werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten innerhalb des neu festgesetzten besonderen Wohngebiets nicht mehr zugelassen. Insbesondere auch Wettannahmestellen werden durch die Neufestsetzungen ausgeschlossen. Für klassische Glücksspielannahmestellen wie zum Beispiel Annahmestellen von Lotto- und Toto-Scheinen im Rahmen eines regulären Kioskbetriebs o. ä. wird eine Ausnahme formuliert. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wird dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2018 Rechnung getragen.

Tankstellen werden im besonderen Wohngebiet ebenfalls nicht zugelassen, da diese aufgrund ihres Flächenbedarfs und optischen Erscheinungsbilds dem Ziel der Stadt Leverkusen, den Bereich entlang der Bergischen Landstraße als zentraler Bestandteil der Ortsmitte von Schlebusch weiter zu beleben und aufzuwerten, entgegenstehen. Es handelt sich hierbei um besondere städtebauliche Gründe, weil es sich bei dem Gebiet an der Bergischen Landstraße um einen zentralen Bestandteil der Ortsmitte handelt, in dessen Belebung und Aufwertung die Stadt Leverkusen bereits seit langem erhebliche Anstrengungen investiert hat. In einem Bereich von solch zentraler Bedeutung für den Stadtteil sind die vorgenannten Nutzungen mit ihren typischen, negativen Begleiterscheinungen keinesfalls städtebaulich verträglich und mit den Zielen der Stadtentwicklung unvereinbar.

1.5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl:

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ von 0,8 ermöglicht die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien. Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich, über die festgesetzte GRZ hinaus Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 zuzulassen. Dies ist städtebaulich deshalb verträglich, weil sich die Gemeinbedarfsfläche im städtebaulichen Kontext des Kerngebietes/Ortszentrums von Schlebusch befindet. Hier ist in ihrem Umfeld eine GRZ von 1,0 zulässig und zumeist auch baulich vorhanden. Die Kirche und die kirchlichen Einrichtungen erfüllen ebenso wie die Einrichtungen im Kerngebiet zentrale Funktionen für den Stadtteil. Es ist daher angemessen, diesen auch ein ähnliches Maß der baulichen Nutzung zuzumessen wie dem Bestand im Kerngebiet.

Für das besondere Wohngebiet (WB1 – WB4) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der bisherigen Festsetzung im Kerngebiet. Der tatsächliche



Überbauungs- und Versiegelungsgrad beträgt derzeit ca. 0,95. Die Festsetzung eröffnet somit nur geringe Spielräume für eine weitere Versiegelung, die im Einzelfall, zum Beispiel zur Verwirklichung von Tiefgaragen, erforderlich werden können. Sie hat hier zugleich keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenverhältnisse.

Gebäude-, First- und Traufhöhen

Gemäß § 18 BauNVO werden differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt. Dies dient der Steuerung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude. Für den Denkmalbestand werden die Bestandshöhen festgesetzt.

Für die Flachdächer wird eine Oberkante der Attika (OK) festgesetzt. Bei den geneigten Dächern werden Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Die Höhen werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Gemeinbedarfsfläche

Die für die Einhaltung der in der Planzeichnung eingetragenen maximalen Gebäudehöhen relevante Höhenbezüge ergeben sich für den Neubau des Pfarrzentrums aus der Traufhöhe des Hauses der Begegnung (OK Traufe Bestand 14,12 m (74,2 m ü. NHN)) sowie aus den Firsthöhen der bereits bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Zur Wahrung der Denkmalverträglichkeit soll die Höhe des Hauses der Begegnung nicht durch den Erweiterungsbau überschritten werden.

Die Festsetzungen für den Denkmalbestand entsprechen den jeweils vorhandenen Höhen.

Besonderes Wohngebiet

Die Höhenfestsetzungen an der Bergischen Landstraße berücksichtigen den baulichen Bestand, lassen jedoch keine Aufstockungen zu.

Die Höhenfestsetzungen im rückwärtigen Bereich ermöglichen mit 65,0 m ü. NHN bei einer Geländehöhe von ca. 59,8 m über NHN maximal zweigeschossige Baukörper. Dies entspricht der städtebaulichen Situation, die sich durch eindeutig ablesbare Hauptgebäude an der Bergischen Landstraße und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich auszeichnet.

Untergeordnete Gebäudeteile

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen zwar durch technische Aufbauten wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Solaranlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden, sie müssen dann jedoch denkmalverträglich architektonisch integriert werden. Dadurch wird ein notwendiger Gestaltungsspielraum bezüglich bautechnischer Überlegungen ermöglicht. Aufgrund ihrer in der Regel geringen Ansichtsfläche wirken sich technische Aufbauten kaum störend auf das Orts- und Landschaftsbild aus und erzeugen außerdem keine zusätzlichen Geschossflächen. Somit kann das Orts- und Landschaftsbild auch bei einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch bauliche Ablagen bewahrt bleiben.



1.5.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Durch die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eindeutig bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise ist daher nicht erforderlich.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden die Baulinien aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Damit wird für Um- und Ausbaumaßnahmen in denkmalgerechter Weise die Beibehaltung der bestehenden Gebäudefluchten vorgegeben.

An der Bergischen Landstraße wird zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden, für das Ortsbild bedeutsamen Bauflucht auch auf dem Grundstück mit der Hausnummer 70 straßenseitig eine Baulinie festgesetzt.

Das Kirchengebäude hat Mauerwerkspfeiler bzw. Pfeilervorlagen, die vor die aufgehenden Wände treten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 wird klarstellend geregelt, dass diese Gebäudeteile in dem erforderlichen Maß von höchstens 60 cm vor die Baulinien treten dürfen.

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen werden die Neubauten des Pfarrzentrums gemäß dem städtebaulichen Entwurf zum neuen Pfarrzentrum ermöglicht.

1.5.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Für die Gregor-Mendel-Straße wird eine Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung sichert den vorhandenen Bestand der Fahrbahn zuzüglich eines Gehweges auf der Südseite. Die Festsetzung ist zur Gewährleistung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Gregor-Mendel-Straße für den Kraftfahrzeugverkehr und den Fußverkehr erforderlich.

1.5.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Zur planungsrechtlichen Steuerung und Sicherung der im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzflächen ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Stellplätze nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB entsprechend zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) und für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig sind. Dadurch wird u. a. eine kompakte und flächensparende Bauweise gewährleistet und es wird sichergestellt, dass die Stellplätze in das freiraumplanerische Gesamtkonzept im rückwärtigen Bereich integriert werden.

Der städtebauliche Entwurf für das Kirchengrundstück sieht keine Garagen oder Carports vor, diese sind nach der Eigenart der Planung auch nicht erforderlich und hätten zudem im städtebaulichen Kontext des neu gestalteten Kirchengrundstückes eine gestalterisch störende Wirkung. Garagen und Carports werden daher nicht zugelassen.

In dem besonderen Wohngebiet (WB) dienen die Festsetzungen der Stellplatzflächen insbesondere der Sicherung des Bestandes. Das Ziel ist es dabei, die notwendigen Stellplätze in dem von der Fußgängerzone der Bergischen Landstraße aus rückwärtigem Bereich der Grundstücke unterzubringen. Im besonderen Wohngebiet



werden Tiefgaragen allgemein zugelassen, um für zukünftige Bebauungen ein Spielraum bei der Schaffung von Stellplätzen zu eröffnen.

1.5.6 ABFALLSAMMELBEHÄLTER UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Der Bebauungsplan setzt für die Gemeinbedarfsfläche fest, dass Abfallsammelbehälter nur in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Abfallsammelbehälter (St/A) zulässig sind. Damit werden die drei optionalen Standorte für die Abfallsammelbehälter aus dem städtebaulichen Entwurf ermöglicht. Gleichzeitig schränkt die Festsetzung die Unterbringung der Abfallsammelbehälter ein, um das geplante städtebauliche Erscheinungsbild des Kirchgrundstücks zu schützen.

Ferner wird die Zulässigkeit weiterer Nebengebäude auf bestimmte Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche beschränkt. Diese Flächen entsprechen dem Gestaltungskonzept, das mit der Architektur und Freianlagenplanung als Ergebnis des Wettbewerbes verfolgt wird. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der städtebaulichen Qualität innerhalb der Freiflächen um das Kirchenschiff.

In den Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO ist die Zulässigkeit der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1a bis 3 BauNVO unmittelbar in der BauNVO geregelt. Dies gilt jedoch nicht für die Gemeinbedarfsfläche. Daher wird für die Gemeinbedarfsfläche klarstellend festgesetzt, dass

- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO (Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen) ausnahmsweise zulässig sind;
- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen) ausnahmsweise zulässig sind;
- die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO (Nebenanlagen, zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) zulässig sind.

1.5.7 BAULICHE ODER TECHNISCHE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN EINSCHL. SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ermöglicht die Festsetzung von baulichen oder technischen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen. Der Berechnungsansatz zum Entwässerungskonzept hat ergeben, dass eine unterirdische Rigole mit einem Stauvolumen von 25 cbm benötigt wird, um das Regenwasser der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall zurückzuhalten. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass ein entsprechendes Volumen mindestens vorzuhalten ist. Die Verortung erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

1.5.8 FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND

GFL 1:

Zur Sicherung der Wegeverbindung zwischen der Bergischen Landstraße und der Dechant-Fein-Straße sowie zur Andienung der bestehenden Trafostation auf dem



Kirchenvorplatz wird festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „GFL 1“ eine mind. 3,0 m breite durchgängige Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Allgemeinheit und Versorgungsträger zu belasten ist. Die Breite von 3,0 m ist erforderlich, um die Anfahrbarkeit der Trafostation zu gewährleisten.

GFL 2:

Die Andienung des Altenzentrums St. Elisabeth erfolgt über die Dechant-Fein-Straße. Dazu ist eine Zufahrt über das Kirchengrundstück vorhanden, die mit einer Erschließungsbaulast gesichert ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 2) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

GFL 3:

Die Feuerwehraufstellfläche für den nördlichen Gebäudeteil des Altenzentrums St. Elisabeth liegt teilweise auf dem Kirchengrundstück. Die Fläche wird bei Bedarf auch durch Müllfahrzeuge befahren. Zur Sicherung der Fläche wird eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 3) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Anlieger des Altenzentrums St. Elisabeth sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

GF:

Zur Anfahrbarkeit der Stellplätze auf dem Grundstück des nordöstlichen Nachbarn, das direkt an das bestehende Haus der Begegnung auf dem Kirchengrundstück angrenzt, wird eine entsprechende Fläche als mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks Bergische Landstraße 68 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu belastende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

GF (Rad):

Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GF (Rad)“ festgesetzte Fläche umfasst die Verlängerung der zeichnerisch festgesetzten Fläche „GFL 1“. Da die Leitungsrechte nur bis zur bestehenden Trafostation benötigt werden, muss die weiterführende Fläche lediglich mit Geh- und Radfahrrechten innerhalb einer durchgängigen Fläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden. Das Fahrrecht wird auf den Radverkehr beschränkt, um einen motorisierten Durchgangsverkehr zum Schutz der Freianlagen auszuschließen. Die Mindestbreite von 2,5 m ergibt sich aus den verkehrsrechtlichen Bestimmungen für gemischt genutzte Rad- und Fußwege.

1.5.9 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachbegrünung:

Die Dachfläche des ersten Obergeschosses des neuen Pfarrzentrums ist teilweise als Dachterrasse und Anpflanzfläche geplant und soll demnach in Teilbereichen mit Dachbegrünung bzw. Pflanzbeeten ausgestaltet werden. Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Dachbegrünung verfolgt mehrere Ziele: Dachbegrünungen wirken sich wie die Bepflanzung der Baugrundstücke positiv auf das lokale Klima aus. Die Dachbegrünung dient als Pufferung des Niederschlagswassers, bevor es der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird. Die Pflanzbeete haben als Dachgarten darüber hinaus auch eine Funktion für die



Nutzung als Dachgarten durch die Besucherinnen und Besucher des Pfarrzentrums. Die Substratstärke wird festgelegt, damit die Dachbegründung die oben genannten Funktionen erfüllen kann, die ihr mit der Festsetzung zugeordnet ist.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur gestalterischen Aufwertung der Gemeinbedarfsfläche setzt der Bebauungsplan drei Baumpflanzungen fest. Mit dieser Festsetzung werden die gestalterischen Ziele der Freiraumplanung umgesetzt. Außerdem dienen die vorgesehenen Standorte als Ausgleich, falls eine vorhandene Platane im Plangebiet nicht erhalten werden kann.

Der Bebauungsplan setzt in der Gemeinbedarfsfläche außer der Anpflanzung von Einzelbäumen auch eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest. Sie sichert planungsrechtlich die Pflanzung einer Hecke als Sichtschutz und zur Abschirmung der angrenzenden Nachbargrundstücke.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Der Baumbestand im Plangebiet wurde durch eine Baumkartierung (*Baumkartierungsbericht für Liegenschaften der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas (Kirchengemeindeverband Leverkusen Südost) und angrenzender Flächen; Sven Peucker, Dipl.-Ing. Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA, Umweltplanung und Geoinformation, als Nachauftragnehmer von Dipl.-Ing. W. Mathow u. H. Ernst ÖbVI; Leverkusen, November 2019*) untersucht. Die große Platane nördlich der Kirche (Nr. 1.05 Baumkartierungsbericht) wurde im Rahmen der Baumkartierung als grundsätzlich erhaltenswert eingestuft und soll wegen ihrer positiven Wirkung für das Ortsbild und ihrer ökologischen Bedeutung möglichst erhalten werden. Da der Zustand der Platane gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden kann, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt der Platane verzichtet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss gutachterlich geprüft werden, ob und wie die Platane erhalten werden kann. Sollte diese gutachterliche Prüfung ergeben, dass sich der Erhalt der Platane als nicht verhältnismäßig darstellt, soll die Platane gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten ersetzt werden.

Die Umsetzung der Freianlagenplanung wird in den städtebaulichen Vertrag einfließen. Die große Platane im rückwärtigen Bereich der Kirche (Nr. 4.05 Baumkartierungsbericht) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann deshalb nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Sie wird jedoch als bestehender Baum dargestellt. Auch die vier Säulen-Zierkirschen in den Rasenflächen auf dem Kirchvorplatz werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Gemäß des Baumkartierungsberichts sind sie der Stufe 4 (wenig erhaltenswert) zuzuordnen, sie werden aber als derzeit erhalten bleibender Bestand im Bebauungsplan dargestellt.

An der Gregor-Mendel-Straße sind im besonderen Wohngebiet drei Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung ist an denselben Standorten bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan enthalten. Die Festsetzung wird aus stadtgestalterischen Gründen und wegen der ökologischen Wirkung von Bäumen gerade auch in dicht bebauten Gebieten weiterhin vorgesehen.

Bei der Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden.



Laubbäume mittlerer Größe	
Acer ginnala	Feuerahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Crataegus carrierii	Apfeldorn
Fagus sylvatica Fastigiata	Rotbuche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche, -pflaume
Sorbus in Sorten	Eberesche, Mehlbeere

Artenliste geschnittene Hecken	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn

1.5.10 FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Zur Sicherung der sich im Plangebiet befindlichen Trafostation wird für den entsprechenden Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

1.6 II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.6.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude An St. Andreas 2 und 4 werden unter Bezugnahme auf die vorhandene Dachform und -neigung Satteldächer mit 40-50° Dachneigung festgesetzt.

Der Entwurf für den Neubau des Pfarrzentrums sieht zwei Bereiche mit geneigten Dächern im Westen und Osten und einen mittig gelegenen Bereich mit Flachdach vor. Zur baurechtlichen Sicherung dieser Gestaltungskonzeption, die in dem Wettbewerbsverfahren zur Umsetzung ausgewählt worden ist, werden die Dachformen dem Konzept entsprechend differenziert festgesetzt.

Für die Gebäude in dem besonderen Wohngebiet (WB1- WB4) werden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung am heutigen Gebäudebestand orientiert. Demnach wird für das Teilgebiet WB1, das mit dem Hauptgebäude Bergische Landstraße 68 bebaut ist, das Satteldach mit einer Dachneigung von 40-50° festgesetzt.



Für die Teilgebiete WB2 und WB3, die auf dem Grundstück Bergische Landstraße 70 liegen, wird entsprechend dem Bestand das Flachdach festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen beziehen sich nur auf die Hauptdachflächen. Eine Hauptdachfläche ist die Fläche, die sich zunächst aus der Dachkonstruktion ergibt. Gauben, Zwerchhäuser und ähnliches gehören nicht zu den Hauptdachflächen.

Nebenanlagen sollen keine für das Ortsbild dominante Wirkung entfalten und sind daher im Allgemeinen mit Flachdächern zu errichten. Ausnahmen sind zur Anpassung an den Bestand der Hauptgebäude möglich.

1.6.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNGEN

Die Farben für die Dacheindeckung unmittelbar an den öffentlichen Straßen werden zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes in einem tradierten Farbspektrum aus Rottönen, Grau- und Schwarztönen vorgegeben.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist dies wegen der geringeren Einsehbarkeit der Dachflächen aus dem öffentlichen Raum heraus nicht erforderlich.

Wegen ihrer zahlreichen positiven Wirkungen werden Dachbegrünungen mit Ausnahme der Dächer von Baudenkmalen zugelassen. Bei Baudenkmalen wird davon ausgegangen, dass Dachbegrünungen im Konflikt mit denkmalpflegerischen Belangen stehen.

1.6.3 FASSADEN

Die Farben und Materialien für die Fassaden unmittelbar an den öffentlichen Straßen werden zur Wahrung des bestehenden Ortsbildes ebenfalls vorgegeben.

Im Ortszentrum an der Bergischen Landstraße soll weiterhin ein an der gewachsenen und durch zahlreiche Baudenkmäler geprägten Baugestaltung orientiertes Erscheinungsbild der Bebauung entwickelt werden.

1.6.4 WERBEANLAGEN

Von Werbeanlagen geht, wenn sie ohne Begrenzungen angebracht werden können, ein erhebliches Störpotenzial auf das Ortsbild bis hin zur Verunstaltung aus. Sie werden daher sowohl in ihrer Anzahl, als auch in ihrer Größe, Höhenlage und hinsichtlich der Anbringungsorte limitiert. Dies ist erforderlich, um in dem historischen Ortskern von Schlebusch ein hochwertiges und auch im Kontext mit den Baudenkmalen angemessenes Erscheinungsbild zu wahren und fortzuentwickeln. Informationsmedien wie zum Beispiel Wegweiser und Aushangkästen der Kirchengemeinde sind keine Werbeanlagen im Sinne der Festsetzung.

1.7 III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.7.1 HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde außerhalb der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 vorgesehenen archäologischen Sachverhaltsermittlung



ist die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler „Kath. Kirche St. Andreas“, An St. Andreas 4 (Haus der Begegnung), An St. Andreas 2 (ehemalige Vikarie) und Bergische Landstraße 68. Die Baudenkmäler sind entsprechend nachrichtlich übernommen. Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist außerdem von einem Ensembleschutz auszugehen.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Das Überschwemmungsgebiet ist auf der „Karte des Überschwemmungsgebietes der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2012, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.bezreg-koeln.nrw.de) nachzuvollziehen.

Das Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Die Planung des neuen Pfarrzentrums ist so vorgesehen, dass die Bebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes bleibt. Die Baugrenzen werden dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Somit kann die Gefahr einer Überschwemmung des Neubaus des Pfarrzentrums gemäß der „Karte des Überschwemmungsgebietes der Dhünn im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Köln zunächst ausgeschlossen werden.

Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet ist in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. Hier handelt es sich um ein Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. Das Risikogebiet ist auf der „Hochwasserrisikokarte Dhünn“ der Bezirksregierung Köln (Stand Oktober 2019, Kartenblatt 4, abrufbar unter www.flussgebiete.nrw.de) nachzuvollziehen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Ohne technischen Hochwasserschutz werden Überflutungen mit max. 0-0,5 m Wasserstand prognostiziert. Entsprechende Wasserstände waren bei dem Hochwasser vom Juli 2021 im Plangebiet zu beobachten.



Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.

Der Neubau des Pfarrzentrums verzichtet auf ein Kellergeschoss. Des Weiteren wird der Neubau gegenüber der vorhandenen Geländehöhe leicht erhöht geplant, um eine Flutung des Erdgeschosses auch bei extremen Hochwasserereignissen zu verhindern.

Hinweis:

Die im Juli 2021 vorgekommenen Hochwasserstände und die Hochwassersimulationen (100-jähriges Hochwasserereignis der Dhünn) führen zu dem Ergebnis, dass über eine Deicherhöhung in den angrenzenden Gebieten des Vorlaufs der Dhünn (zwischen Ortszentrum Schlebusch und Hummelsheim) ein zusätzlicher Freibord bzw. Retentionsraum eingerichtet werden kann. Die entsprechende Planung liegt bereits vor, zuletzt konnte diese möglichen rechtlichen Widerständen standhalten, sodass nunmehr damit zu rechnen ist, dass die Hochwasserschutzmaßnahme ab 2023 umgesetzt werden kann. Somit kann auch im angesprochenen Geltungsbereich ein deutlicher Beitrag zur Beseitigung der Gefahrensituation geleistet werden.

1.7.3 ENTWÄSSERUNG UND BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erarbeitet. [*Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Leverkusen, St. Andreas, Neubau Gemeindezentrum; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Langenfeld, Juni 2021*]. Im Rahmen des Baugrundgutachtens (siehe Anlage 12) wurde neben der Untersuchung des Baugrundes auch der temporäre Grundwasserhorizont sowie der Durchlässigkeitsbeiwert von zwei Bohrpunkten ermittelt.

Zur Ermittlung des maßgeblichen Durchlässigkeitskoeffizienten (kf-Wert) wurden im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes zwei Bohrpunkte für Rammkernbohrungen gesetzt. In diesem Bereich sieht die Freianlagenplanung im Vorentwurf (Anlage 9) auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes im Vorentwurf (Anlage 10 + 11) die Regenrückhaltung des überschüssigen Regenwassers der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall über eine unterirdische Rigole mit einem Stauvolumen von ca. 25 m³ vor.

Es wurden für die Versickerungsfähigkeit der Böden maßgebliche Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) zwischen 3,8 und $3,0 \cdot 10^{-5}$ ermittelt. Diese Werte lassen eine Versickerung zwar grundsätzlich zu, die Ableitungskapazität ist jedoch eingeschränkt.

Der Grundwasserhorizont wurde im Mittel bei 3,2 m unter jetzigem Geländeniveau festgestellt. Es kommt somit hinzu, dass wegen des erforderlichen Grundwasserflurabstandes der Versickerungsanlagen auch die mögliche Tiefenlage der Rigolen eingeschränkt ist.



Für die Oberflächenentwässerung der Neubauten in der Gemeinbedarfsfläche wird daher eine durch Rückhaltung und teilweise Versickerung gedrosselte Einleitung in die Kanalisation vorgesehen. Die genaue Dimensionierung erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

Der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erarbeitet.

2 TEIL B - UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB entfallen die formale Umweltprüfung sowie der Umweltbericht. Dennoch müssen alle abwägungsrelevanten Umweltbelange bewertet und abgewogen werden. Im vorangegangenen Verfahren wurde dazu eine Artenschutzprüfung eingeholt und der Baumbestand innerhalb des Plangebiets bewertet.

2.1 SCHUTZGUT MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT

Das Plangebiet ist nicht durch wesentlich störende Staub- und Geruchsimmissionen betroffen.

Das Plangebiet liegt nach vorliegendem Kenntnisstand nicht im Bereich erheblicher Luftschadstoffimmissionen (insbesondere Feinstaub, Stickstoffdioxid).

Angrenzend an das im Plangebiet festgesetzte besondere Wohngebiet (WB) verlaufen die Bergische Landstraße und die Gregor-Mendel-Straße. Im Bereich des Plangebietes stellt sich die Bergische Landstraße bereits als Fußgängerzone dar und wird somit lediglich von Lieferverkehren befahren. Die Gregor-Mendel-Straße weist den Charakter einer Anliegerstraße auf, welche in einer Sackgasse östlich des Plangebiets endet. Sie ist demnach keine Durchgangsstraße und dient lediglich der Erschließung unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Aus schalltechnischer Sicht kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschreiten und eine Wohnverträglichkeit im Zusammenhang mit den angrenzenden Straßen gegeben ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Betrieben und Anlagen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sogenannte Störfallbetriebe und -anlagen).

2.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN, ARTENSCHUTZ, BIOLOGISCHE VIELFALT

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope.



Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) wurde erstellt [*Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur HAACKEN, Dipl.-Ing. Ilona Haacken: Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas in Leverkusen*“; Solingen, Januar 2021]. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse

Es ist zu vermuten, dass die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) im Untersuchungsraum vorkommt, denn im gesamten Stadtgebiet von Leverkusen sind Nachweise dieser Fledermausart vorhanden. Die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) könnte als Felsfledermaus, die ersatzweise auch Gebäude bewohnt, ebenfalls vorkommen. Grundsätzlich nicht auszuschließen sind einzelne Individuen als Nutzer von Tagesverstecken an Gebäuden.

Im Bereich der abzureißenden Gebäude wurden keine Winter- oder Sommerquartiere mit Planungsrelevanz und der Betroffenheit von Fledermausarten nachgewiesen.

Zusammenfassende Einschätzung des Potenzials

Insgesamt besitzt der untersuchte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 258/III „Schlebusch - zwischen Bergische Landstraße, Dechant-Fein-Straße und Gregor-Mendel-Straße (Pfarrzentrum)“ aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage im Siedlungsraum ein nur sehr eingeschränktes Potenzial als Lebensraum für planungsrelevante Arten.

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitbeschränkungen zum Schutz von Vögeln

Individuelle Verluste von Vögeln während der Bauzeit ("Tötungsverbot" nach § 44 (1), Nr.1 BNatSchG), Zerstörung von Nestern (§ 44 (1), Nr. 3 BNatSchG) sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit (§ 44 (1), Nr. 2 BNatSchG) sind nie ganz auszuschließen und können vermieden werden, wenn ggf. erforderliche Beschneidungen oder Rodungen von Gehölzen und Gebüsch grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine solche Regelung gemäß § 39(5)2 BNatSchG vorgeschrieben.

Sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. mit Abräumen von Wiese/höherer Krautvegetation) sollen vorsorglich zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken gleichfalls außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitbeschränkungen zum Schutz von Fledermäusen

Ein Nachweis von Fledermäusen hat sich im vorliegenden Fall nicht ergeben, ein Vorkommen kann aber im Einzelfall bzw. in Zukunft nicht ganz ausgeschlossen werden. Generell sollen Abrissmaßnahmen an Gebäuden erst im Herbst (September/Oktober) beginnen und kurzfristig abgeschlossen werden. Die Tiere haben ein Winterquartier dann noch nicht bezogen und sind zu diesem Zeitpunkt ausreichend mobil, um ihre Tagesverstecke zu verlassen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Ökologische Baubegleitung

Sollten die genannten Bauzeitenbeschränkungen nicht mit dem Bauablauf vereinbar sein, ist alternativ auch Anfang April ein günstiger Zeitpunkt für Abrissmaßnahmen



an Gebäuden. Des Weiteren können Maßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung außerhalb der obenstehenden zeitlichen Beschränkungen erfolgen. Sofern Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Brutvögeln oder Fledermäusen festgestellt werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss dann mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abgestimmt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der ASP 1 wird es zudem erforderlich, beim Abriss des rückwärtigen Nebengebäudes am Haus der Begegnung die Attikaverkleidung und die Holzleisten hinter der Regenrinne von Hand zu entfernen. Dies dient dazu, die Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, für die hier potenzielle Quartiere vorhanden sein können. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen ist zu benachrichtigen und eine sachkundige Person hinzuziehen, sofern Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen gefunden werden sollten. Die entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Im Rahmen des Baumkartierungsberichts (Anlage 8 der Vorlage) wurde, wie bereits in Teil A unter Punkt 6.10 beschrieben, der Baumbestand im Plangebiet untersucht. Ziel der Baumkartierung war es, den Erhaltungszustand der bestehenden Bäume zu erfassen und zu bewerten. Der Betrachtungsraum wurde dazu auf das Grundstück der Kirchengemeinde „St. Andreas“ beschränkt. Hecken, Straßenbegleitgrün, Rabatte, Bodendecker, Sträucher und Kleingehölze wurden nicht erfasst. Die große Platane nördlich der Kirche (Nr. 1.05 Baumkartierungsbericht) wurde im Rahmen der Baumkartierung als grundsätzlich erhaltenswert eingestuft. Da der Zustand der Platane gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden kann, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt der Platane verzichtet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss gutachterlich geprüft werden, ob und wie die Platane erhalten werden kann. Sollte diese gutachterliche Prüfung ergeben, dass sich der Erhalt der Platane als nicht verhältnismäßig darstellt, soll die Platane gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten ersetzt werden.

2.3 EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Der Bebauungsplan verfolgt unabhängig davon Zielsetzungen einer städtebaulich begründeten Freiraumqualität.

2.4 SCHUTZGUT BODEN

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Plangebiet tritt der Bodentyp Gley-Vega auf. Dieser Boden stellt sich als sandig-schluffiger Lehm dar. Der Grad der Schutzwürdigkeit der Gley-Vega wird mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hochbauarbeiten auf den Boden negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der regelungs-



und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

Die Böden im Plangebiet weisen jedoch aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung in den oberen Bodenschichten nicht mehr den natürlichen Zustand auf.

Die Baugrunderkundung zum Neubau des Pfarrzentrums (Anlage 12 zur Vorlage) hat ergeben, dass der Baugrund des neuen Pfarrzentrums durch Auffüllungen, bestehend aus schluffigen Kiesen mit kiesigen Anteilen bzw. Sande mit schluffig kiesigen Anteilen, geprägt wird.

Das im Rahmen der Baureifmachung und Erschließung anfallende bauschutthaltige, organoleptisch auffällige Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im besonderen Wohngebiet ist ein Versiegelungsgrad von ca. 95 % vorhanden

Aufgrund des festgestellten, anthropogen veränderten Bodengefüges in der Gemeinbedarfsfläche und des Versiegelungsgrades im besonderen Wohngebiet löst der Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus.

2.5 SCHUTZGUT WASSER

Bei der Baugrunderkundung wurde in allen Rammkernbohrungen ein eingespiegelter Grundwasserhorizont im Mittel bei 3,2 m unter jetzigem Geländeniveau festgestellt. Dies entspricht einer geodätischen Höhe von ca. 56,2 m über NHN. Von Bauvorhaben, die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes liegen ist gemäß den Angaben der Baugrunderkundung bekannt, dass der höchste zu erwartenden Grundwasserhorizont bei 57,0 m über NHN liegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten, des Weiteren befinden sich keine Grundwassermessstellen innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebiets für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Außerdem ist das Plangebiet in der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 als Hochwasserrisikogebiet mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0-0,5 m Wasserstand prognostiziert. Entsprechende Wasserstände waren bei dem Hochwasser vom Juli 2021 im Plangebiet zu beobachten.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.



Der Neubau des Pfarrzentrums verzichtet auf ein Kellergeschoss. Des Weiteren wird der Neubau gegenüber der vorhandenen Geländehöhe leicht erhöht geplant, um eine Flutung des Erdgeschosses auch bei extremen Hochwasserereignissen zu verhindern.

2.6 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Das Plangebiet ist in der Klimaanalyse auf dem Stadtgebiet Leverkusen (LANUV, 2018) als Siedlung mit ungünstiger thermischer Situation ausgewiesen.

Die angrenzenden Grünbereiche wirken als nächtliche Kaltlufteinwirkungsbereiche und tragen zu einem Temperatenausgleich im Plangebiet bei.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation, indem er anders als die bisher geltende Gestaltungssatzung Dachbegrünungen künftig grundsätzlich zulässt.

Eine Dachbegrünung für den geplanten Neubau des Pfarrzentrums wird im Bereich des dort geplanten Dachgartens zudem festgesetzt. Ferner sind Baumpflanzungen im Plangebiet festgesetzt. Mit der Anlage des Pfarrgartens im rückwärtigen Bereich des Pfarrzentrums werden dort vorhandene Grünbereiche erhalten und neugestaltet. Eine weitgehende Begrenzung des Versiegelungsgrades ist hingegen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung nicht möglich.

Luftverunreinigungen, die über die Grenzwerte der 39. BImSchV bezüglich Feinstaub und Stickoxiden hinausgehen liegen im Plangebiet nach dem Luftreinhalteplan für Leverkusen von 2020 nicht vor.

2.7 SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die unter Nr. 4.6 aufgelisteten Baudenkmäler. Zum Kirchenensemble gehört außerdem das Baudenkmal Bergische Landstraße 51 (Pfarrhaus von 1830). Des Weiteren sind die Baudenkmäler Bergische Landstraße 53, das 1896 datierte Wohnhaus Bergische Landstraße 68 und die Häuser 74-76 in die Denkmalliste eingetragen. Die Planung des neuen Pfarrzentrums berücksichtigt die denkmalpflegerischen Belange, indem sie unterhalb der Bestandshöhen des angrenzenden Baudenkmals An Sankt Andreas 4 (Haus der Begegnung) bleibt und die durch dieses Haus vorgegebene Bauflucht nicht überschreitet.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sofern sich dennoch Bodenfunde ergeben, sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

2.8 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Emissionen durch Licht, Geruch, Strahlung und Wärme aus. Das Abwasser (Schmutzwasser) wird in die Kanalisation geleitet. Abfälle werden gemäß der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Leverkusen entsorgt. Der beschriebene Zustand ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Anlagen, die erheblich emittieren, sind nicht geplant. Die ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik und den einschlägigen Vorschriften vorgesehen.



Die vorhandenen Anbauten am Kirchengebäude, die aus energetischer Sicht nicht mehr saniert werden können, werden rückgebaut. Dies trägt dazu bei, dass die Energiebilanz im Plangebiet verbessert wird und dient der Verminderung von CO₂-Emissionen.

Die Nutzung von Photovoltaik auf der Dachfläche des neuen Pfarrzentrums wird in der Entwurfsplanung geprüft, und kann, soweit sich dies nach einer Verschattungsanalyse als sinnvoll erweist, einen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs leisten. Aufgrund der Lage des Neubaus im Norden der Kirche ist eine starke Verschattung gegeben, die eine genaue Analyse erforderlich macht.

3 TEIL C: AUSWIRKUNG DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG

3.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der Gemeinbedarfsfläche im Südteil des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Pfarrzentrum der Kirchengemeinde „St. Andreas“ in Leverkusen-Schlebusch geschaffen. Im Nordteil des Plangebietes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 25/77/III, die den baulichen Bestand teilweise überplanen durch solche Festsetzungen ersetzt, die den Bestand berücksichtigen.

Gemeinbedarfsfläche

Der Neubau der Pfarrzentrums ist im Nordosten des Kirchengebäudes geplant und grenzt an das bereits bestehende Haus der Begegnung an. Er tritt hierbei durch die Errichtung von nur zwei Geschossen in den Hintergrund. Der Höhenmaßstab des Hauses der Begegnung wird nicht überschritten.

Aktivitäten vor und nach der Messe oder Kulturveranstaltungen können zukünftig in direkter Nachbarschaft der Kirche St. Andreas stattfinden. Die Errichtung des neuen Pfarrzentrums dient damit der Belebung und Stärkung des Zentrumsbereiches von Schlebusch an der Bergischen Landstraße.

Mit der Errichtung des neuen Pfarrzentrums werden auch die Freianlagen erneuert. Die bisher im Nordosten des Kirchengrundstückes befindlichen Stellplätze entfallen an diesem Standort. Die Fläche wird zu einem Großteil entsiegelt. Dies wirkt sich städtebaulich positiv aus. Die zukünftig noch notwendigen Stellplätze rücken in den rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes und verschwinden damit aus dem Blickfeld des Vorplatzes. Durch die Verlagerung der Stellplätze wird im Nordosten des Kirchengrundstückes Platz für die Errichtung eines Pfarrgartens geschaffen. Durch die Begrünung des Pfarrgartens und die Einfriedung der Fläche durch Hecken und weitere Gehölze erfährt der Freiraum des Kirchengrundstückes eine wesentliche Aufwertung. Dazu trägt auch der geplante Nutzgarten auf der begehbaren Dachfläche des neuen Pfarrzentrums bei.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen kann das Stellplatzangebot auf dem Kirchengrundstück von heute 18 auf voraussichtlich 14 Stellplätze reduziert werden. Die Andienung erfolgt weiterhin über die Dechant-Fein-Straße. Ferner sind voraussichtlich 38 Fahrradstellplätze erforderlich.



Wesentliche verkehrliche Veränderungen sind auszuschließen, von einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation ist demnach nicht auszugehen.

Besonderes Wohngebiet (WB1 – WB4)

Der Bebauungsplan Nr. 258/III ermöglicht mit seinen am Bestand orientierten Festsetzungen anders als der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 25/77/III den Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden Bebauung. Dies wirkt sich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet positiv aus. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebiet (MK) in besonderes Wohngebiet (WB) stärkt der Bebauungsplan die vorhandene Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss. Mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss wird zugleich der Versorgungsfunktion des Plangebietes im Zentralen Versorgungsbereich von Schlebusch und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

3.2 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist im Bestand bereits erschlossenes Bauland. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Erschließung des Plangebietes sind angrenzend in den Verkehrsflächen vorhanden. Eine vorhandene Trafostation im Plangebiet wird erhalten und planungsrechtlich gesichert. Wesentliche Änderungen der bestehenden Bedarfe an Trinkwasser und Energie entstehen durch die Planung nicht. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen bezüglich der Ver- und Entsorgungsnetze.

3.3 KOSTEN UND DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Zur Finanzierung der Planungsleistungen sowie zur Umsetzung der Planung in der Gemeinbedarfsfläche schließt die Stadt Leverkusen mit der katholischen Kirchengemeinde St. Andreas einen städtebaulichen Vertrag.

Alle mit dem Neubau des Pfarrzentrums anfallenden Kosten werden durch die kath. Kirchengemeinde übernommen.

3.4 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

In einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB soll ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere das Folgende geregelt werden:

- Zahl der zu errichtenden Stellplätze für PKW und Fahrräder in der Gemeinbedarfsfläche
- Umgang mit der erhaltenswerten Platane
- Freiraumgestaltung gemäß dem noch zu erstellenden Grünordnungsplan in der Gemeinbedarfsfläche
- Bauliche Gestaltung
- Dachbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche
- Fassadenbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche
- Eignungsprüfung der Dachflächen des Neubaus in der Gemeinbedarfsfläche für Photovoltaik (Verschattungsprüfung) und Nutzung der Photovoltaik, soweit sinnvoll möglich



3.5 GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas in Leverkusen; Ingenieurbüro + Landschaftsarchitektur HAACKEN, Dipl.-Ing. Ilona Haacken:); Solingen, Januar 2021
- Baumkartierungsbericht für Liegenschaften der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas (Kirchengemeindeverband Leverkusen Südost) und angrenzender Flächen; Sven Peuker, Dipl.-Ing. Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA, Umweltplanung und Geoinformation, als Nachauftragnehmer von Dipl.-Ing. W. Mathow u. H. Ernst ÖbVI; Leverkusen, November 2019
- Baugrundgutachten; Bauvorhaben: Leverkusen, St. Andreas, Neubau Gemeindezentrum; F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH; Langenfeld, Juni 2021
- Konzeption Entwässerung Freianlagen; WES Landschaftsarchitektur; Hamburg, März 2021

3.6 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	7.300 m²
Fläche für den Gemeinbedarf (Kirchen und kirchliche Einrichtungen), davon	5.002 m²
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>1.901 m²</i>
<i>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<i>637 m²</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>174 m²</i>
Besonderes Wohngebiet (WB1-WB4), davon	1.773 m²
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>941 m²</i>
<i>Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen</i>	<i>483 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	467 m²

Leverkusen, den

.....
FB 61

Stefan Karl

Fachbereichsleiter



STADT LEVERKUSEN

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III "Schlebusch (Ortszentrum)
- Neubau Pfarrzentrum Sankt Andreas"**

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB so-
wie**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussvorschlag

Stand: 7. Dezember 2021

Bearbeitung:

Fachbereich Stadtplanung – 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
H+B Stadtplanung, Kuniberts kloster 7-9, 50668 Köln

Inhaltsverzeichnis

I/A	Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
I/A 1:	Äußerung_01.....	3
I/B	Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	7
I/B 1:	AVEA.....	7
I/B 2:	Ericcson.....	9
I/B 3:	EVL.....	11
I/B 4:	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.....	14
I/B 5:	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland.....	16
I/B 6:	O2.....	19
I/B 7:	Pledoc	22
I/B 8:	Polizei.....	27
I/B 9:	Telekom.....	29
I/B 10:	Unitymedia	34
I/B 11:	Vodafone	36
I/B 12:	Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH	38
I/C	Äußerungen der Dienststellen der Stadt Leverkusen	41
I/C 1:	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen	41
I/C 2:	Fachbereich 36.....	44
I/C 3:	Fachbereich 63.....	46
I/C 4:	Fachbereich 612.....	48
I/C 5:	Fachbereich 02/021.....	51
I/C 6:	Fachbereich 32.....	54
I/C 7:	Ergänzende Stellungnahme UWB.....	62

I/A Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1: Äußerung 01

49 → 610

Leverkusen, den 13.09.2020

Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen
FAX: 0214 / 406-8802
61@stadt.leverkusen.de
detlef.mueller@stadt.leverkusen.de

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V38/III Schlebusch (Ortsmitte) Neubau
Pfarrzentrum St. Andreas

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu oben genanntem Bebauungsplan werden nachfolgende Einwendungen erhoben:

1,

Von Seiten der Stadt Leverkusen ist lediglich eine Offenlage der Plaanunterlagen erfolgt.

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Durchführung einer Einwohner-/Bürgerversammlung ist bislang jedoch nicht vorgenommen worden.

Zudem ist nicht nachvollziehbar, warum der vorliegende Vorhaben bezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll.

1.1

Der vorgelegte Planentwurf überzeugt auch gemäß Protokoll die Wettbewerbsjury (in der konkreten Detailplanung) nicht.

Dies betrifft insbesondere die steinerne Ausbildung des Vorplatzes ohne Bäume, die Geländeanschüttung zur Kirche und den damit verbundenen Wegfall der Platane.

Weiterhin kritisch gesehen wird lediglich der grüne Anstrich der neu zu errichtenden Stellplätze, die eine Einbettung in den Grünbereich darstellen sollen.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht kann die Positionierung des Aufzugs nicht nachvollzogen werden.

Weiterhin stellt die Wettbewerbsjury in Frage, ob mit dem vorgesehenen bzw. bislang vorhandenen Budget die vorgesehene Außenbereichsgestaltung sowohl des Stadtraums wie auch der Grün- und Freianlagen tatsächlich auch wie geplant umgesetzt werden können.

2.

Es ist nicht ersichtlich, inwieweit durch den geplanten Baukörper die denkmalrechtlichen Anforderungen an den Ensembleschutz gewährleistet werden können.

Dies betrifft unter anderem die einzuhaltenden Abstands- und Höhenmaße der auch im Einzelnen denkmalrechtlich geschützten Gebäude.

Der dreistöckige Neubau soll direkt an ein denkmalgeschütztes Gebäude angebaut werden, zur Pfarrkirche sind entsprechende Geländeaufschüttungen vorgesehen, um diesen auch an die Pfarrkirche anbinden zu können.

3.

Der bislang gültige Bebauungsplan bzw. der diesem zugrunde liegende Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle lediglich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen vor.

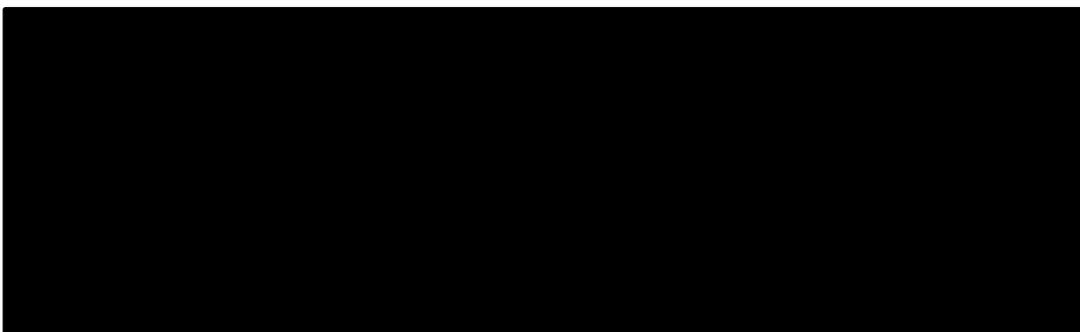
Inwieweit ein Café diesen Maßgaben gerecht wird, erschließt sich derzeit nicht.

4.

Weiterhin ist nicht ersichtlich, ob die im rückwärtigen Bereich der Pfarrkirche befindlichen Gebäude auch denkmalrechtlich geschützt sind und somit ein Abbruch rechtlich zulässig ist.

4.1

Weiterhin bleibt unklar, was mit dem derzeit bestehenden Pfarrzentrum der Kirchengemeinde St. Andreas geschehen soll, ob es selbst weitergenutzt, vermietet, verkauft oder abgerissen wird und welche zukünftige Nutzung an dieser Stelle vorgesehen und zulässig ist ?



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Beschleunigtes Verfahren:

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB liegen vor. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt. Außerdem wird durch die Planung kein Vorhaben zulässig, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete). Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Richtlinien zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB schreiben die Durchführung einer Versammlung nicht vor. Gleichwohl wurde im Vorfeld mit Ankündigung durch die örtliche Presse eine Ausstellung eröffnet. Ferner konnten die Pläne während der Frist der Beteiligung eingesehen werden. Zusätzliche mündliche Erläuterungen hätten nach Terminvereinbarungen unter Berücksichtigung der durch die Corona-Pandemie gegebenen Beschränkungen eingeholt werden können.

Zu 1.1 Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs:

Der Entwurf ist das Ergebnis aus einem Wettbewerb. Ein unabhängiges Preisgericht hat sich mit einzelnen Empfehlungen für diesen Entwurf entschieden. Den Überarbeitungsempfehlungen wurde gefolgt. Wesentliche Änderungen im Bereich des Kirchenvorplatzes sind nicht vorgesehen. Ggf. ist im Kontext mit den baulichen Erneuerungsmaßnahmen eine Modernisierung zu empfehlen. Im Zuge der Umsetzung ist zu prüfen, inwieweit vorhandene Grünstrukturen erhalten bleiben können. Der Erhalt der Platanen wird forciert soweit es verhältnismäßig und technisch umsetzbar ist. Andernfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländemodellierungen erfolgen im Rahmen einer qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung.

Die Darstellung von Besucherstellplätzen im Konzept variiert je nach Oberflächenbeschaffenheit. Es sind begrünte Stellplätze bzw. wasserdurchlässige Oberflächen vorgesehen.

Maßgaben hinsichtlich der Budgetierung für das Pfarrzentrum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, eine Würdigung kann nicht vorgenommen werden.

Zu 2. Denkmalrechtliche Anforderungen:

Der Schutz der Ensemblewirkung wird über den Bebauungsplan sichergestellt.

Die Höhenvorgaben sind so getroffen, dass von einer Beeinträchtigung der angrenzenden Baudenkmale nicht auszugehen ist. Der Neubau des Pfarrzentrums ist in der Höhe so festgesetzt, dass stadtgestalterisch eine deutliche Unterordnung zum Haus der Begegnung und der ehemaligen Vikarie erzielt wird.

Zu 3. Zulässigkeit des Cafés:

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche des Kirchengrundstückes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen“ fest. Die Nutzung in Form eines Cafés ist dabei Teil des Gemeindelebens. Eine gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Zu 4. Abbruch der Sakristei und Zukunft des derzeitigen Pfarrzentrums:

Mögliche Abbruchmaßnahmen im Bereich der Sakristei sind denkmalpflegerisch abgestimmt. Dies betrifft im Wesentlichen die Bereiche der östlichen Sakristei die später errichtet wurden und nicht unter Schutz gestellt sind.

Planungsüberlegungen für den Gemeindesaal bzw. Pfarreinrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Einer Würdigung bedarf es in diesem Rahmen nicht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

I/B Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1: AVEA

Lompa, Susanne

40 → 610

Von: Czyborra, Michael <CY@avea.de>
Gesendet: Dienstag, 15. September 2020 17:53
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III "Schlebusch (Ortsmitte) -
Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

0613

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“** nehmen wir wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, und zur Sicherstellung einer geregelten Behälter- Sack- und Sperrmüllabholung hin.

Für die Bereitstellung der Behälter, Säcke und des Sperrmülls am Leerungs- bzw. Abholtag sind ausreichende Stellplatzflächen am Straßenrand zur Entleerung sowie auf den Grundstücken vorzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass die Behälter an öffentlichen Straßen zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die 60-, 120-, und 240 Ltr. Behälter, die Säcke und der Sperrmüll am Abfuhrtag am Straßenrand zur Abholung durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden müssen.

Lediglich Behälter der Größen 660-, 770-, und 1.100 Ltr. werden durch die Mitarbeiter der AVEA vom Standplatz geholt und wieder zurückgestellt, sofern der Standplatz max. 15 m von der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichenden Stelle entfernt, und eben sowie frei von Stufen und Kanten ist. Ist ein Gefälle unvermeidbar, so darf die Neigung nicht über 1:20 liegen.

Ergänzende Angaben entnehmen Sie bitte der aktuellen Abfallsatzung der Stadt Leverkusen.

Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammelplätze können gerne in einem persönlichen Gespräch besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Michael Czyborra
- Abteilungsleiter kommunale Entsorgungslogistik -



AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG
Betriebsstätte:
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

Tel.: +49 (0) 214 8668-372
Fax: +49 (0) 214 8668-360
mail: info@avea.de
www.avea.de

AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG
Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Engelskirchen, Amtsgericht Köln, HRA 17054
Persönlich haftender Gesellschafter: AVEA Entsorgungsbetriebe Verwaltungsgesellschaft mbH
Sitz Engelskirchen, Amtsgericht Köln, HRB 39724
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprokamp
Informationen zum Datenschutz finden Sie in der [Datenschutzklärung der AVEA](#).

Diese E-Mail enthält möglicherweise vertrauliche oder rechtlich geschützte Inhalte. Diese E-Mail ist ausschließlich für den oder die oben benannten vorgesehenen Empfänger bestimmt. Ausschließlich diesen Adressaten ist die Nutzung dieser E-Mail und ihrer Anhänge gestattet. Sollte diese E-Mail nicht

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Anforderungen in Bezug auf die Stellflächen für Abfallsammelbehälter werden im Rahmen der Freiraumplanung gemäß den Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen berücksichtigt. Im städtebaulichen Entwurf werden hierfür drei Standorte vorgehalten. Diese befinden sich im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes und rücken so städtebaulich in den Hintergrund. Die Standorte 1 und 2 können in separaten Räumen in die Neubauten des Pfadfinderlagers oder der Sakristei integriert werden. Der Standort 3 ist innerhalb der Stellplatzfläche im rückwärtigen Bereich des Kirchengebäudes vorgesehen. Die Abholung aller drei Standorte ist über die Dechant-Fein-Straße vorgesehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 2: Ericsson

Kleinbreuer, Marko

Von: Heike Peckelhoff A <heike.a.peckelhoff@ericsson.com>
Gesendet: Dienstag, 25. August 2020 11:21
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Ihr Schreiben v. 13.08.20, Ihr Zeichen: 61-mk, Vorhabenbez. BBP V 38/III
"Schlebusch, Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.

Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.

Richten Sie diese Anfrage bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Ziegelleite 2-4
95448 Bayreuth
richtfunk-trassenauskunft-dtt@mbh@telekom.de

Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.

Falls möglich, richten Sie doch bitte in Zukunft Ihre „Bitte um Stellungnahme“ **ausschließlich** per Mail an: bauleitplanung@ericsson.com

Mit freundlichen Grüßen

Heike Peckelhoff
Administrator Order Desk, VCK Logistics

Im Auftrag von / on behalf of

Ericsson GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf



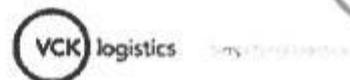
Legal entity: Düsseldorf, Germany, Trade Register: Amtsgericht Düsseldorf (HRB 33012). Managing Directors: Stefan Koetz (Chairman) and Bernd Mellinghaus. Supervisory Board: Pamela Hehn Schroeder (Chairwoman)
www.ericsson.com/email_disclaimer

Heike Peckelhoff
Administrator Order Desk

+49 211 5343101
+49 157 77430295
h.peckelhoff@vcklogistics.com

Supply Chain Solutions

VCK Logistics SCS Projects GmbH
Zum Gut Heiligendonk 16-20
40472 Düsseldorf
Germany
www.vcklogistics.com



Managing Directors: Dirk Völker / Michael Wortmann, Registered Office: Düsseldorf, Commercial Register: Local Court (Amtsgericht) Düsseldorf, HRB 42804

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Ericsson bestehen keine Bedenken gegen die Planung.
Die Deutsche Telekom wurde ebenfalls angefragt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 23
 51971 Leverkusen
 Ansprechpartner: Herr Prenz
 Fachbereich: GBG
 Telefon: 0214 / 86 61-281
 Telefax: 0214 / 86 61-617
 dellief.prenz@evl-gmbh.de
 www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBS

Projekt	Vorhabenbezogener B.-Plan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) -Neubau Pfarrzentrum St. Andreas und Vorhaben- und Erschließungsplan	
Teilnehmer	Herr Kleinbreuer, Stadt Leverkusen	
Aufgestellt	GBG Herr Prenz (Gas/Wasser) GBG Herr Hahn (Fernwärme) GBS Herr Dick (Strom) GBT Herr Cinar (Telekommunikation)	Stand: 20.08.2020

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Kleinbreuer, Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, vom 13.08.2020, anbei die Stellungnahme von GBG, GBS und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Im Bereich des Bebauungsplans sind eine Transformatorstation sowie Nieder- und Mittelspannungskabelanlagen vorhanden. Die Betriebsmittel sind im Rahmen erforderlicher Baumaßnahmen im Vorfeld zu schützen, eine Änderung ist frühzeitig zu beantragen. Es bestehen ansonsten keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Telekommunikation: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Fernwärme: Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, da sich im angegebenen Bereich keine Fernwärme Leitungen- oder Anlagen befinden.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Wir weisen aber darauf hin, dass sich parallel zur Nordseite von St. Andreas eine Gasleitung befindet, über die die Kirche versorgt wird.</p>	

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
Allgemein:		
Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.		
Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Die Nichtüberbauung sämtlicher in Betrieb befindlicher Leitungen wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 4: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kerstin Kreuzberg
Verwaltungsfachwirtin
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Bebauungsplan weist darauf hin, dass alle dennoch auftretenden archäologischen Bodenfunde und Befunde unverzüglich an die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird stattgegeben.

I/B 5: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland



LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Kleinbreuer

Postfach 101140
51311 Leverkusen

Datum und Zeichen bitte stets angeben

31.08.2020
2020-5226-Ka

Maria Kampshoff
Tel 02234 9854-554
Fax 0221 8284-1991
Maria.Kampshoff@lvr.de

Leverkusen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortmitte) „Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ und Vorhaben –und Erschließungsplan

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB

Ihr Schreiben vom 13.08.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

Innerhalb des oben genannten Plangebietes befinden sich die Baudenkmäler „Kath. Kirche St. Andreas“, An St. Andreas 4 (Haus der Begegnung) und An St. Andreas 2 (ehemalige Vikarie) sowie unmittelbar benachbart zum „Haus der Begegnung“ das 1896 datierte Wohnhaus Bergische Landstraße 68. In Ihrer Anlage 3 zum Planvorhaben unter dem Thema Planungsbindung wird das zuletzt genannte Gebäude als außerhalb des Plangebietes liegend bezeichnet.

Als zum „Kirchenensemble“ zugehörig ist das Baudenkmal Bergische Landstraße 51 (Pfarrhaus von 1830) außerhalb des Plangebietes, direkt gegenüber von Kirche und Kirchplatz liegend, zu benennen. Diese Einheit von Kirche, Vikarie, Pastorat und Pfarrhaus, den Kirchplatz rahmend, architektonisch und städtebaulich aufeinander bezogen, wird von den umgebenden Freiflächen miteinander verbunden, die damit auch den Anforderungen der Denkmalpflege unterliegen.

Ihre Meinung ist uns wichtig

Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



980-001-04-2019

Besucheranschrift:
Abtel Brauweiler – LVR-Kultur- und Dienstleistungszentrum
50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19
Bushaltestelle Abtel Brauweiler: Linien 949, 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0
Internet: www.afz.lvr.de, E-Mail: afz@lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 908, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADED3333
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDE33HAN

Neben dem im Plangebiet liegenden Baudenkmal Bergische Landstraße 68 sind weiterhin die außerhalb, aber unmittelbar benachbart liegenden Baudenkmäler Bergische Landstraße 53, 74-76 zu listen.

Im Erläuterungsberichtes zum Planentwurf sind die zuvor genannten Baudenkmäler zu benennen, zu würdigen und entsprechend, besonders auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Bedeutung, zu berücksichtigen. In der Planunterlage sollten die innerhalb des Plangebietes liegenden Objekte als Denkmal kartiert werden.

Dem Planbereich liegt bisher nur der Wettbewerbsentwurf zur Erweiterung des Pfarrzentrums St. Andreas zugrunde, Baulinien/Baugrenzen, Maß und Art der Nutzung sind bisher noch nicht in den Planentwurf eingeflossen.

Aus Sicht der Denkmalpflege wird daher darauf hingewiesen, dass noch Umplanungen bezüglich des prämierten Wettbewerbsentwurfs erfolgen müssen (z.B. kein Aufzug im Baudenkmal An St. Andreas 4), die auch Auswirkungen auf die Neubauten und ihre Bauvolumen haben könnten. Außerdem ist darauf zu achten, auch wenn eine Barrierefreiheit im Außenraum gewünscht wird, dass die Höhenentwicklung des Vorplatzes und des unmittelbar benachbarten Freiraumes von St. Andreas bestandsorientiert erhalten werden sollte, die Gestaltung des Kirchplatzes im Rahmen des Umgebungsschutzes (§ 9 DSchG NRW) zu betrachten ist (Anordnung und Gestaltung von Parkplätzen, Fahrradstellplätzen, Wasserbecken, etc.).

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


Maria Kampshoff
(Wiss. Referentin)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Baudenkmäler sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Für das Kirchengrundstück wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche kommt unter anderem für vorhandene Standorte in Betracht, wenn für bauliche Erweiterungen, wie in diesem Fall für den Neubau des Pfarrzentrums, konkrete städtebauliche Vorgaben gemacht werden sollen. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von max. 0,8 festgesetzt. Eine GRZ von max. 0,8 ermöglicht die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Gebäudetypologien.

Des Weiteren werden sowohl für die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude als auch für den Neubau Gebäudehöhen festgesetzt, um die Höhenentwicklung auf dem Vorplatz des Kirchenensembles zu steuern. Der Neubau wird lediglich mit zwei Geschossen errichtet, sodass der Höhenmaßstab des Hauses der Begegnung nicht überschritten wird und der Neubau in den Hintergrund rückt.

Für die bereits vorhandenen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude werden Baulinien festgesetzt. Dadurch wird für Um- und Ausbaumaßnahmen in denkmalgerechter Weise die Beibehaltung der bestehenden Gebäudefluchten vorgegeben. Da das Kirchengebäude Mauerwerkspfeiler bzw. Pfeilervorlagen, die vor die aufgehenden Wände treten, aufweist, wird mit einer textlichen Festsetzung klarstellend festgesetzt, dass diese Gebäudeteile in dem erforderlichen Maß über die Baulinie treten dürfen. Für den Neubau des Pfarrzentrums, welcher eine Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 1.000 m² umfasst, werden dem städtebaulichen Entwurf entsprechend Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Um die Eingriffe in die unter Denkmalschutz stehende Substanz und die vorhandenen Raumstrukturen des Hauses der Begegnung auf ein notwendiges Maß zu reduzieren, wurde der städtebauliche Siegerentwurf hinsichtlich der Lage des Aufzuges überarbeitet. Der Aufzug ist nun im rückwärtigen Bereich des Hauses der Begegnung geplant. Dementsprechend konnten die Eingriffe in den Bestand erheblich reduziert werden, gleichzeitig kann trotzdem eine barrierefreie Erschließung bis in das 2. Obergeschoss des Hauses der Begegnung ermöglicht werden.

Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit im Außenbereich sieht die Freianlagenplanung eine geneigte Platzfläche vor, die den Niveauunterschied zwischen dem Kirchenvorplatz und dem Neubau ausgleichen soll.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

V 38/II – Äußerung O2



STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bplan V 36/III "Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"																				
RICHTFUNKTRASSEN																				
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																				
Richtfunkverbindung		A-Standort			In WGS84			Höhen			B-Standort			Höhen						
Linknummer	I A-Standort	I B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Antenne ü. Gelände	NHN	Grad	Min	Sek	Antenne ü. Gelände	NHN	Gesamt				
306556765	I 351991228	I 351990205	51° 2'	28.50"	N	7° 1'	27.66"	E	54	43,28	97,28	51° 2'	2.88"	N	7° 3'	8.72"	E	61	17,75	78,75
Legende																				
in Betrieb																				
in Planung																				

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Richtfunktrasse wurde bei der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 7: Pledoc

Kleinbreuer, Marko

Von: noreply@oge.net
Gesendet: Freitag, 28. August 2020 08:24
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Ihre Anfrage Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/111 „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ der Stadt Leverkusen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß ..., Unser Zeichen 20200802541, Ihr Zeichen 6...

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unter folgendem Link erhalten Sie unsere Antwort zu Ihrer Anfrage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/111 „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ der Stadt Leverkusen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 13.08.2020 zum Download:

<https://download.open-grid-europe.com/public/Downloadticket.aspx?DownloadticketId=09d432eb-de3c-4a2f-ae88-490e1d925982>

Dieser Link ist bis zum 17.10.2020 gültig.

Folgende Dokumente sind im Zip enthalten:

- 20200802541_Stellungnahme_gesamt.pdf (Version 1)

Mit freundlichen Grüßen

PLEDOC GmbH

Gladbecker Straße 404 • D-45326 Essen
www.pledoc.de

netzauskunft@pledoc.de

Online Leitungsauskunft:
www.bii-leitungsauskunft.de

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
Amtsgericht Essen HRB 9864

Ist der Empfänger dieser Nachricht nicht der Adressat dieser E-Mail, darf er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben, reproduzieren oder auf andere Weise nutzen. Eine entsprechende Unterlassungsverpflichtung gilt auch für seine Mitarbeiter und/oder Empfangsbevollmächtigten.

The information contained in this message is confidential or protected by law. If you are not the intended recipient, please contact the sender and delete this message! Any unauthorized copying of this message or unauthorized distribution of the information contained herein is prohibited.

 Bitte denken Sie über Ihre Verantwortung gegenüber der Umwelt nach, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken.
Please consider your environmental responsibility before printing this e-mail.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Marko Kleinbreuer
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

zuständig Matthias Denisiuk
Durchwahl 0201/3659-300

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61-mk	13.08.2020	PLEdoc	20200802541	19.08.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte)
- Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ der Stadt Leverkusen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Geschäftsführer Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH · Gladbecker Straße 404 · 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9854 · UStIdNr. DE 170736401

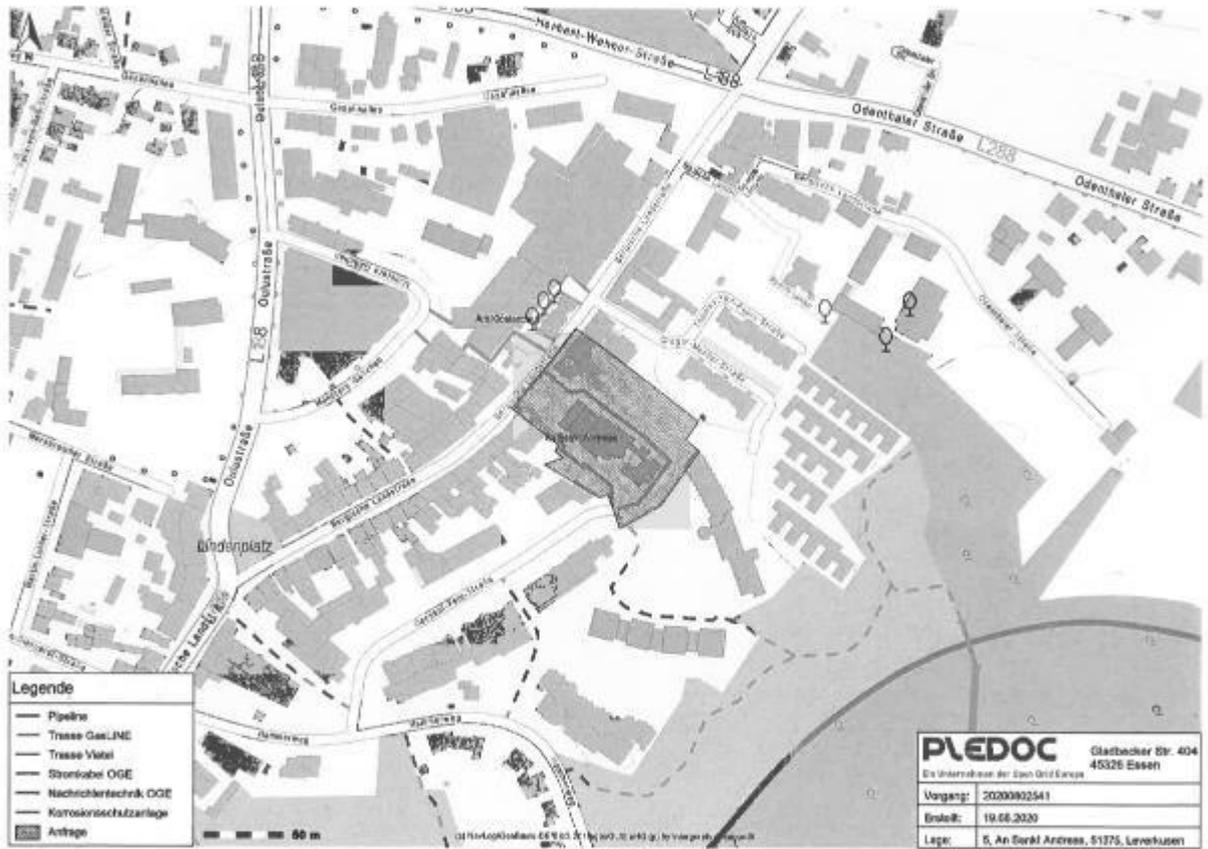
Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
03-0001 AG 030



Seite 1 von 2

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Durch die Planung sind keine Belange der Pledoc GmbH betroffen. Bezüglich weiterer Versorgungsleitungen wurden die zuständigen Unternehmen im Verfahren beteiligt.

Aufgrund der bereits im Bestand vollständigen Versiegelung des Plangebietes kann auf einen naturschutzfachlichen Ausgleich verzichtet werden. Planexterne Ausgleichsflächen sind somit nicht Gegenstand der Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.



POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Köln

Polizeipräsidium Köln • 51101 Köln

Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Telefon: 0221 / 229-0
Telefax: 0221 / 229-2002

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
z. Hd. Herr Kleinbreuer
Stadtverwaltung
Hauptstraße 101
51311 Leverkusen

Dienststelle:
Anschrift:
E-Mail:
Sachbearbeitung:
Zimmer:
Durchwahl:
Telefax:
Internet:

KK KP/O
Walter-Pauli-Ring 2-6, 51103 Köln
Hannah.Uth@polizei.nrw.de
Uth, RBe
0221-229-8941
0221-229-8652
<https://koeln.polizei.nrw>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61-mk v. 13.08.2020

Mein Zeichen (bitte immer angeben)
258/20//KK KP/O/

Datum
26.08.2020

- I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
„Schlebusch - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“
II **Bezug: Ihr Schreiben vom 13.08.2020 – Bebauungsplan Nr.: V 38/III**

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen unter Berücksichtigung der Technischen und Städtebaulichen Kriminalprävention keine Bedenken. (Beruhend auf einer Deliktauswertung)

Wir weisen auf unser kostenloses Beratungsangebot zur Städtebaulichen Kriminalprävention sowie kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauobjekten mit einbruchhemmenden Sicherungseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) hin.

Wir würden es begrüßen, wenn Sie die Vorhabenträger, Bauherren oder Investoren, frühzeitig auf dieses Beratungsangebot hinweisen würden.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von uns durchgeführt. Hierzu möchte ich gleichfalls anregen, einen entsprechenden Textlichen Hinweis im Bebauungsplan zu platzieren. Dieser könnte wie folgt aussehen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008.

Eine Terminabsprache kann gerne unter der Telefonnummer 0221 – 229 – 8941 erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uth, RBe

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Polizei bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die technische und städtebauliche Kriminalprävention berücksichtigt wird.

Die Polizei verweist auf das kostenlose Beratungsangebot zur städtebaulichen Kriminalprävention und bittet darum, die Vorhabenträger frühzeitig auf dieses Angebot hinzuweisen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 9: Telekom

Kleinbreuer, Marko

Von: Richtfunk-Trassenauskuft-Dttgmbh@telekom.de
Gesendet: Dienstag, 25. August 2020 13:27
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stadt Leverkusen, Bebauungsplan V 38/III "Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 13.08.2020; Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III " Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Wir haben Ihre Anfrage bezüglich unserer Richtfunkstrecken untersucht. Demnach verlaufen derzeit keine Richtfunkverbindungen durch das Planungsgebiet.

Gegenüber Ihren Planungen bestehen somit keinerlei Einwände.

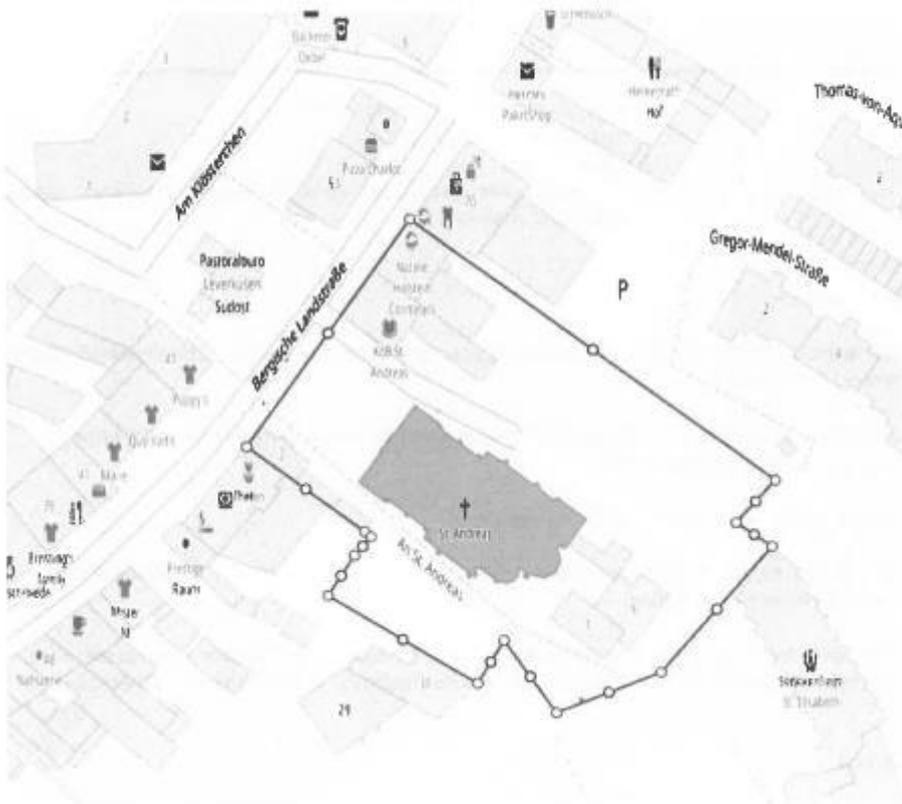
Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com



Mit freundlichen Grüßen
Annette Körber

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Best Mobile (T-BM)
Netzausbau (T-NAB)
Annette Körber
Squad Budget- und Ressourcensteuerung
Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
+49 921 18-2251 (Tel.)
+49 921 18-2167 (Fax)
+49 151 67830583 (mobil)
E-Mail: Annette.Koerber@telekom.de
www.telekom.de

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, T NL West PTI 22
Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Herr Marko Kleinbreuer
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihre Referenzen: **61-mk**
Ansprechpartner: **T NL West; PTI 22, B 1, Karl-Heinz Enderichs**
Durchwahl: **+49 221 - 3398 36564**
Unsere Zeichen: **KE n - 2020 - 216 - 6001**
Datum: **23.09.2020**
Beitrag: **BP Nr. V 38-111 Schlebusch Ortsmitte Vorhabenbezogen
Neubau Pfarrzentrum St. Andreas und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte(r) Herr Marko Kleinbreuer,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht zutreffend. Damit eine Bearbeitung Ihres Anliegens gewährleistet werden kann, verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die folgend angeführte aktuelle Adresse für den Bereich Köln.

Postanschrift:
Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

E-Mail-Adresse:
T-NI-West-Pti-22-AS@telekom.de

Bitte kommunizieren Sie unsere Anschrift für den Bereich Köln in Ihrem Hause.

Ihr Schreiben vom 13.08.2020 ging hier erst am 23.09.2020 ein. Eine Stellungnahme war daher innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist leider nicht möglich.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Kommunikationstechnik Netzplanung, Werk Köln, Postfach 10 11 40
Ludwigstrasse/Innere Kanalstr. 98/50672 Köln | Telefon: +49 221 3398 36564
Postfach 10 11 40, 50672 Köln | Telefax: +49 221 3398 36564
Telefon: +49 221 3398 36564, Telefax: +49 221 3398 36564, Internet: www.telekom.de
TUGG: +49 221 3398 36564 (0 2 59) 100 50, Fax: +49 221 3398 36564 | ISDN: 051 7 689 000000000000 | SWIFT BIC: DTG2333
Antriebsstrahl TUGG, Antriebstrahl TUGG
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190 | USt-IdNr.: DE275220182

Tagum **23.09.2020**
Ort/Platz **Stadt Leverkusen**
Blatt **2**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
TI NL West, PTI 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Karl-Heinz Enderichs

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Deutschen Telekom bestehen keine Einwände gegenüber der Planung, da keine Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet verlaufen.

Die Firma Ericsson Services GmbH wurde bereits miteinbezogen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 10: Unitymedia



Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Leverkusen
Herr Marko Kleinbreuer
Postfach 101140
51311 Leverkusen

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-150
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-15336

Seite 1/1

Datum
09.09.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas und Vorhaben- und Erschließungsplan

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Vodafone

Vodafone NRW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreher (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Kersch, Andreas Leukermann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 613 243 353

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Unitymedia bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 11: Vodafone

Kleinbreuer, Marko

Von: Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland
<koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 7. September 2020 15:21
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Stellungnahme S00889443, VF und VFKD, Stadt Leverkusen, 61-mk,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) -
Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ und Vorhaben- und Erschließungsplan

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5 * 40878 Ratingen

Stadt Leverkusen - Fachbereich 61 Stadtplanung- Herr Kleinbreuer
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00889443
E-Mail: TDRA-W.Ratingen@vodafone.com
Datum: 07.09.2020
Stadt Leverkusen, 61-mk, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) -
Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ und Vorhaben- und Erschließungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.08.2020.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens der Vodafone GmbH bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/B 12: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH

Kleinbreuer, Marko

Von: Rainer Bertelsmeier <bertelsmeier@wfl-leverkusen.de>
Gesendet: Montag, 17. August 2020 14:15
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: Re: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Guten Tag Herr Kleinbreuer,

die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH begrüßt das Bau- und Planungsvorhaben zum Neubau des Pfarrzentrums St. Andreas in Schlebusch, da hierdurch der zentrale Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrum Schlebusch weiter belebt und gestärkt wird.

Freundliche Grüße
Rainer Bertelsmeier



Rainer Bertelsmeier

Prokurist
Unternehmensservice Gewerbe und Handel, Zentrenentwicklung
Dönhoffstraße 39 · 51373 Leverkusen
Tel. +49 214 83 31-30 **Fax** +49 214 83 31-11
bertelsmeier@wfl-leverkusen.de · www.wfl-leverkusen.de

Xing Facebook RSS News
WfL - Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH · Amtsgericht Köln, HRB 49312
Aufsichtsratsvorsitzende Annelore Bruchhausen-Schalch · Geschäftsführung Markus Mätens



-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: "Kleinbreuer Marko" Marko.Kleinbreuer@stadt.leverkusen.de
Gesendet: Montag, 17. August 2020 11:24
An: "Kleinbreuer, Marko" Marko.Kleinbreuer@stadt.leverkusen.de
Betreff: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen das Anschreiben zur FB-Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum im Betreff benannten B-Plan-Verfahren m. d. B. um Zusendung von Äußerungen bis zum 15.09.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Marko Kleinbreuer

Stadtplanung
Fördermanagement und Verwaltung
Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus)
51373 Leverkusen
Tel. 0214/406-6104
Fax: 0214/406-6102
Marko.kleinbreuer@stadt.leverkusen.de
www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

Die E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender der E-Mail in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlergeleiteter E-Mails ist unzulässig.

 **Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Danke!**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH begrüßt das Planungsvorhaben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C Äußerungen der Dienststellen der Stadt Leverkusen
I/C 1: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

TBL

Anstalt des öffentlichen Rechts

Der Vorstand

T B L • Postfach 10 11 35 • 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Dienststelle:	Abtl. 693 - Stadtentwässerung
Dienstgebäude:	Friedrich-Ebert-Str. 17
Sachbearbeitung:	Herr Klein
Tel: 02 14/406-0	
Durchwahl: 406 -	69 50
Telefax: 406 -	69 69
Ihr Zeichen/vom	
Mein Zeichen	TBL/693-kr
Internet:	www.tbl-leverkusen.de
E-Mail	thomas.klein@tbl-leverkusen.de
Datum	10.09.2020

**Bebauungsplan Nr. V 38/II „Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“
(vorhabenbezogener B-Plan u. Vorhaben- u. Erschließungsplan)“**

- Frühzeitige Beteiligung der Fachbereiche und
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
jeweils mit Schreiben vom 13.08.2020 wurden die TBL aufgefordert zum oben genannten
Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

1. Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Das geplante Erweiterungsgebiet liegt in Schlebusch, einem Stadtteil Leverkusens mit
Trennkanalisation.

Das geplante Erweiterungsgebiet wird kanaltechnisch im Nord-Westen (Berg. Landstr.)
und im Süden (Dech.-Fein-Str.) über leistungsfähige Trennkanalisationssysteme direkt
erschlossen. Grundsätzlich ist ein Kanalanschlussschein zu beantragen.

2. Anschluss von Schmutzwasser (SW)

Der Anschluss von Schmutzwasser (SW) ist ohne Mengenbegrenzung an den Schmutz-
wasserkanal in der Bergischen Landstr. oder Dech.-Fein-Str. möglich.

Darüber hinaus sind lediglich die Vorgaben der Entwässerungssatzung der TBL für Rück-
stausicherungen und für ggfs. geplante Hausanschlusssammelleitungen zu beachten.

3. Anschluss von Niederschlagswasser (NW)

Aus den bisherigen Unterlagen wird nicht klar, wie die zukünftige Flächenbilanz bzgl. des
neuen Gebäudes ist. Bodennahe versiegelte Flächen fallen weg und werden zu Gebäude-
flächen und damit auch abflusswirksam. Aber auch zurzeit versiegelte Flächen werden
entsiegelt, Gebäude werden abgerissen und sind darum nicht mehr abflusswirksam.

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

Vorstand: Dipl.-Ing. Wolfgang Herwig, Vorsitzender des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe

Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen, IBAN: DE13 3755 1400 0100 1058 57; BIC: WELADEDLLEV;

Ust.IdNr.: DE255151062

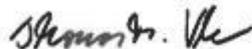
Es ist aber davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser an die Trennkanalisation gemäß Punkt 1 angeschlossen werden kann.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Das Grundstück wurde vor dem 01.01.1996 kanalisiert. Darum kann rechtlich von einer Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen werden. Dennoch sollte im Rahmen der weiteren Planung überprüft werden, ob nicht doch Teile der neuen Gebäude ihr Niederschlagswasser ortsnah versickern können.

5. Überflutungsschutz bei Starkregen (Notwasserwege) und Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Auf Grund der Größe der geplanten Gebäudeerweiterung ist im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen, ob ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 (Grenzgröße; > 800 m² abflusswirksame Fläche) zu erarbeiten ist.



Klein

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 3. Anschluss von Niederschlagwasser:

Folgende Erhebungen liegen für die Gemeinbedarfsfläche zugrunde:

Grundstücksfläche	5029 m ²
Verbleibende Grünflächen	816 m ²
Stellplätze	14 (gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen)
Bebaute Nutzfläche Bestand	2.115,6 m ² BGF (R)
Bebaute Nutzfläche Neu	1.002,2 m ² BGF (R)

Folgende Erhebungen liegen für das Besondere Wohngebiet (WB) zugrunde:

Grundstücksfläche	1875 m ²
Verbleibende Grünflächen	0 m ²
Stellplätze	30 (Bestand)
Bebaute Nutzfläche Bestand	1.997 m ² BGF

Zu 4. Versickerung von Niederschlagwasser:

Eine Vorbemessung zur Entwässerung der Freianlagen hat ergeben, dass ca. 25 m³ Versickerungsfläche benötigt werden. Die aktuelle Planung sieht hierbei eine Regenrückhaltung des überschüssigen Regenwassers der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall über eine unterirdische Rigole (Stauvolumen ca. 25 m³) vor.

Zu 5. Überflutungsschutz bei Starkregen und Überflutungsnachweis:

Zur Ermittlung des maßgeblichen Durchlässigkeitskoeffizienten (kf-Wert) wurden für das Bodengutachten im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes zwei Bohrpunkte für Rammkernbohrungen gesetzt (RKB Hydro 1 und RKB Hydro 2). Für den Bohrpunkt RKB Hydro 1 ergibt sich gemäß Baugrundgutachten ein berechneter kf-Wert von $3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dies entspricht 109,1 mm/h und 261,8 cm/d. Für den Bohrpunkt RKB Hydro 2 ergibt die Ermittlung der Durchlässigkeit einen kf-Wert von $3,8 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dies entspricht 137,6 mm/h und 330,1 cm/d. Die beiden ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten liegen dicht beieinander.

Außerdem werden die Vorgaben der Entwässerungssatzung der TBL für Rückstausicherungen und für Hausanschlussmelleitungen beachtet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird teilweise stattgegeben.

I/C 2: Fachbereich 36

364-01-zg
Katharina Zager
☎ 36 83

04.09.2020

61 - Herr Kleinbreuer

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38 III Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau
Pfarrzentrum St. Andreas**
- Beteiligung der Fachbereiche

Gegen die o. g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bei weiteren Themen, die den Verkehr, auch hinsichtlich möglicher Zufahrten, betreffen, bitte ich darum den FB 36 einzubinden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

gez.
Zager

1. s. E.
2. z. V.
3. N:\36\1\T\Zager\Stellungnahmen\FB 61\Bebauungsplan V 38 III Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas\Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38 III Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas.docx

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens des Fachbereichs 36 bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die weitergehende Beteiligung des Fachbereiches 36 ist im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens gegeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C 3: Fachbereich 63

Kleinbreuer, Marko

Von: Simon, Jochen
Gesendet: Montag, 24. August 2020 09:07
An: Kleinbreuer, Marko
Cc: Schier, Gregor
Betreff: AW: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Hallo Herr Kleinbreuer,

in Anlage 3 zur Vorlage ist der Denkmalschutz folgendermassen abgebildet:

4.6 Denkmalschutz

Die Kirche St. Andreas sowie das bestehende Haus der Begegnung (An St. Andreas 4) und die gegenüberliegende ehemalige Vikarie (An St. Andreas 2) innerhalb der Plangebietsfläche stehen unter Denkmalschutz. Gleiches gilt für das historische Pfarrhaus (Bergische Landstraße 51) außerhalb der Plangebietsfläche.

Dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist außerdem zu entnehmen, dass auch die anschließenden Gebäude im Nordosten (Bergische Landstraße 53, 68 sowie 74-76) unter Denkmalschutz stehen.

Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist außerdem von einem Ensemble-schutz auszugehen. Davon können auch umliegende Frei- und Platzflächen berührt sein.

Die unter Denkmalschutz stehende Bergische Landstraße 68 befindet sich ebenfalls im Plangebiet und nicht außerhalb, wie die Art der Aufzählung vermuten lässt.

Es sollte auch noch einmal herausgestellt werden, dass eine Umplanung des Siegerentwurfes bezüglich des Umbaus des denkmalgeschützten Gebäudes Bergische Landstraße An St. Andreas 4 zwingend erfolgen muss und dass dadurch eine Änderung der äußeren Form des Neubaus wahrscheinlich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jochen W. Simon
Dipl.-Ing. Architekt - Denkmalpfleger
Stadt Leverkusen
Fachbereich Bauaufsicht
Untere Denkmalbehörde

Hauptstraße 101
Elberfelder Haus - Raum 46
51373 Leverkusen

FON 0214 406 6314
FAX 0214 406 6302
MAIL jochen.simon@stadt.leverkusen.de
INTERNET www.leverkusen.de

Von: Kleinbreuer, Marko <Marko.Kleinbreuer@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Montag, 17. August 2020 11:25

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zur Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange sind die Baugrenzen und Baulinien des Bebauungsplanes eng an den Bestand geführt. Die Baugrenze des Neubaus berücksichtigt die Bauflucht des Hauses der Begegnung und entspricht damit den Anforderungen des Ensembleschutzes im Umfeld der Baudenkmäler.

In der Wettbewerbsarbeit befand sich der Aufzug, der zur barrierefreien Erschließung des Hauses der Begegnung erforderlich ist an anderer Stelle als in der jetzigen Planung. Aufgrund des zunächst zu starken Eingriffes in die unter Denkmalschutz stehende Substanz und die vorhandenen Raumstrukturen, wurde der Siegerentwurf dahingehend überarbeitet. Der Aufzug befindet sich nun im rückwärtigen Bereich des Hauses der Begegnung. Durch die Verlagerung konnten die Eingriffe in den Bestand erheblich reduziert werden, gleichzeitig kann trotzdem eine barrierefreie Erschließung bis in das 2. Obergeschoss des Hauses der Begegnung ermöglicht werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C 4: Fachbereich 612

Kleinbreuer, Marko

Von: 61@stadt.leverkusen.de
Gesendet: Mittwoch, 19. August 2020 06:18
An: Kleinbreuer, Marko
Betreff: WG: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Von: Kociok, Christian <Christian.Kociok@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Dienstag, 18. August 2020 16:57
An: 61@stadt.leverkusen.de
Cc: Sikorski, Serena <Serena.Sikorski@stadt.leverkusen.de>
Betreff: AW: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Sehr geehrter Herr Kleinbreuer,

von Seiten 612 bestehen keine Änderungs-, Korrektur oder Ergänzungsvorschläge.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Christian Kociok

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Tel: 02 14 – 4 06 61 21
Fax: 02 14 – 4 06 61 02
<mailto:christian.kociok@stadt.leverkusen.de>
www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

Von: 61@stadt.leverkusen.de <61@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Montag, 17. August 2020 11:52
An: Ahrendt, Oliver <Oliver.Ahrendt@stadt.leverkusen.de>; Kociok, Christian <Christian.Kociok@stadt.leverkusen.de>
Cc: Sikorski, Serena <Serena.Sikorski@stadt.leverkusen.de>; Karl, Stefan <stefan.karl@stadt.leverkusen.de>
Betreff: WG: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Von: Kleinbreuer, Marko <Marko.Kleinbreuer@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Montag, 17. August 2020 11:25
An: Kleinbreuer, Marko <Marko.Kleinbreuer@stadt.leverkusen.de>
Betreff: Fachbereichsbeteiligung B-Plan V 38 gem. § 4 I BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen das Anschreiben zur FB-Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum im Betreff benannten B-Plan-Verfahren m. d. B. um Zusendung von Äußerungen bis zum 15.09.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marko Kleinbreuer

Stadtplanung

Fördermanagement und Verwaltung

Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus)

51373 Leverkusen

Tel. 0214/406-6104

Fax: 0214/406-6102

Marko.kleinbreuer@stadt.leverkusen.de

www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

Die E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Der Inhalt ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat oder dessen Vertreter sind, setzen Sie sich bitte mit dem Absender der E-Mail in Verbindung. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts fehlergeleiteter E-Mails ist unzulässig.

 **Denken Sie an die Umwelt. Bitte überlegen Sie, ob Sie diese E-Mail ausgedruckt benötigen, bevor Sie den Druck starten. Danke!**

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens des Fachbereichs 612 bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C 5: Fachbereich 02/021

02-021-21-215-fe
Marius Ferber
☎ 22 67

22.09.2020

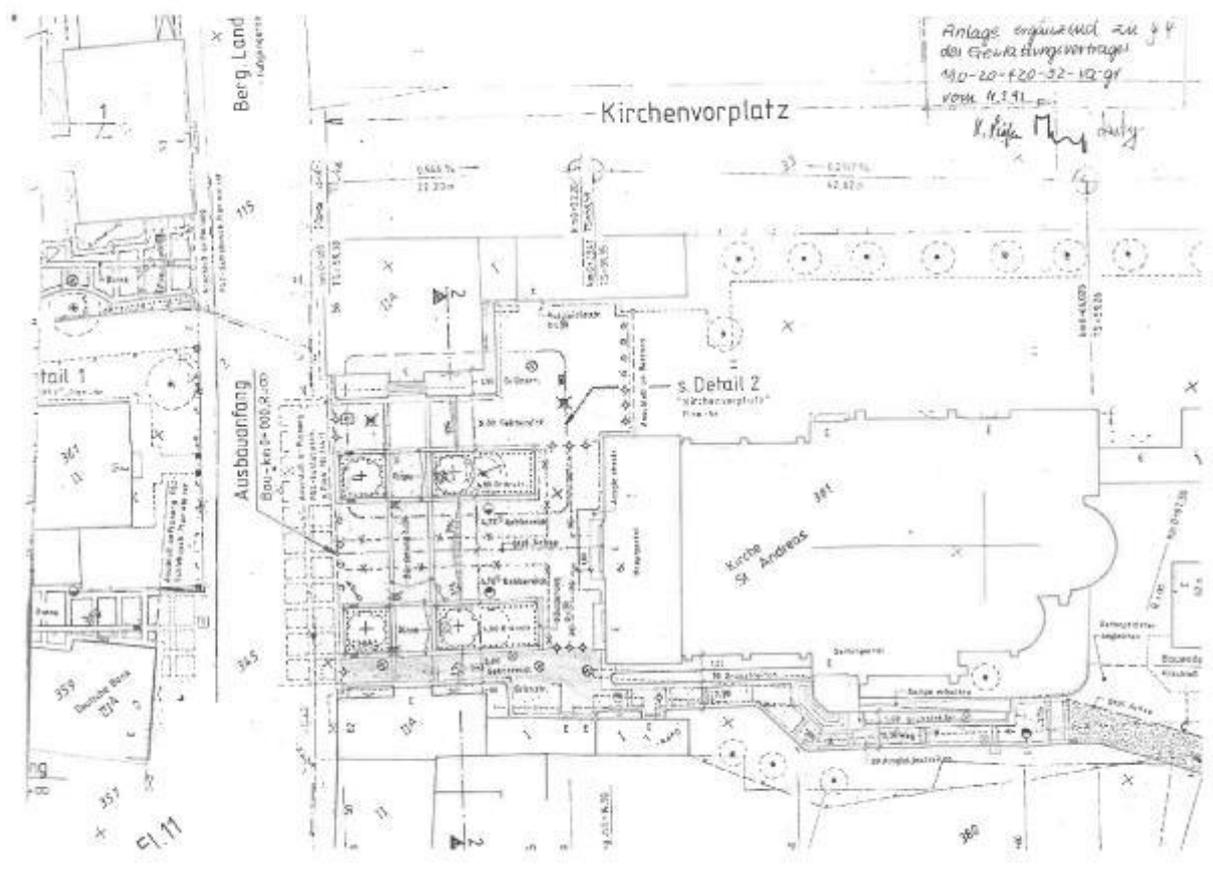
61 – Herrn Kleinbreuer

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V38/III „Schlebusch (Ortmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“
-Fachbereichsbeteiligung
-Ihr Schreiben vom 13.08.2020**

Aus Sicht des FB 02/021 Konzernsteuerung/Liegenschaften bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ein 1993 geschlossener Gestattungsvertrag mit der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas besteht (Az. 190-20-420-32). Dieser gestattete der Stadt die einmalige Umgestaltung des Kirchenvorplatzes und räumt der Stadt ein allgemeines Gehrecht für den Verbindungsweg zwischen der Bergischen Landstraße und der Dechant-Fein-Straße. Der Bereich für den die Stadt die Verkehrssicherungspflicht übernommen hat ist im angehangenen Lageplan rot dargestellt.

Sollte auch die Wegefläche zwischen Bergischer Landstraße und Dechant-Fein-Straße von den Neubaumaßnahmen betroffen sein, müsste der Gestattungsvertrag noch einmal überprüft und ggf. überarbeitet werden.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens des Fachbereichs 02/021 bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Die Wegeführung bleibt grundsätzlich bestehen und ist so wie sie vertraglich geregelt ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten. Von einer notwendigen Überarbeitung des Gestattungsvertrages ist deshalb derzeit nicht auszugehen. Über die Form der Ausgestaltung in Bezug auf Einzelheiten des Gestattungsvertrages werden im Rahmen der weiteren Freianlagenplanung Abstimmungen mit den entsprechenden Fachdienststellen erfolgen. Mögliche Ergänzungen werden dann im Rahmen des städtebaulichen Vertrages festgelegt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

08.10.2020

61 – Herr Kleinbreuer

Bebauungsplan Nr. V 38 / III Schlebusch Ortsmitte Neubau Pfarrzentrum St. Andreas und Vorhaben- und Erschließungsplan

- Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 13.08.2020, Az 61-mk

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Untere Naturschutzbehörde (UNB), Herr Kossler, ☎ 32 47

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz gibt es zum B-Plan V 38/III „Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ zum jetzigen Zeitpunkt keine Anregungen und Hinweise. Ein Artenschutzgutachten wird im weiteren Verfahren erstellt und der UNB vorgelegt sowie der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bewertet.

2. Umweltvorsorge/Umweltplanung (UVP), Lärm, Herr Becher, ☎ 32 48

Zum Themenbereich des vorsorgenden Lärmschutzes werden keine Anmerkungen vorgebracht.

3. Umweltvorsorge/Umweltplanung (UVP), Klima/Luft, Herr Lattka, ☎ 32 45

Zum Themenbereich Klimaschutz werden keine Anmerkungen vorgebracht.

4. Untere Bodenschutzbehörde (UBB), Bodenschutz / Altlasten, Herr Kaiser, ☎ 32 38

I. Schutzgutbezogene Informationen

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des B-Planes V38/III

„Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des B-Planes V38/III „Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- BBodSchG
- BBodSchV
- LBodSchG NRW
- BauGB
- Altlastenerlass NRW

III. Anregungen/Hinweise

Aus Sicht der UBB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des B-Planes V38/III „Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“.

5. Untere Bodenschutzbehörde (UBB), Vorsorgender Bodenschutz, Frau Schneider, ☎ 32 39

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Geologischer Dienst, 2018) ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches B-Plan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ der Bodentyp Gley-Vega auftritt. Der Boden stellt sich als sandig-schluffiger Lehm dar. Der Grad der Schutzwürdigkeit der Gley-Vega wird mit hoher Funktionserfüllung der Regulations- und Kühlungsfunktion (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum) ausgewiesen.

Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- BBodSchG
- BBodSchV
- LBodSchG NRW
- BauGB

III. Anregungen und Hinweise

Gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) – Neubau Pfarrzentrum St. Andreas" bestehen aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgende Aspekte berücksichtigt werden:

- 1) Erhalt von möglichst vielen begrünbaren Bodenbereichen,
- 2) Umsetzung von hochwirksamen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- 3) Klärung der Klimarelevanz durch Versiegelung (Verlust der Kühlungsfunktion des Bodens)

Weitere Auflagen und Hinweise aus dem Bereich des vorsorgenden Bodenschutzes erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

6. Untere Wasserbehörde (UWB), Frau Marschollek, ☎ 32 15

I. Schutzgutbezogene Informationen

Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.

Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen

Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Für das Plangebiet sind keine wasserwirtschaftlichen Schutzgebiete (ÜSG/ WSG) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- BauGB
- BauNVO
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Wasserschutzgebietsverordnungen Hildorf, Rheindorf oder Kripprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
- Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)
- Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III. Anregungen/Hinweise

Abwasserbehandlung und -ableitung

Grundsätzlich ist die entwässerungstechnische Erschließung eines B-Plangebietes sicherzustellen. Hierfür ist insbesondere eine Übereinstimmung mit dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept herzustellen.

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus Sicht der entwässerungstechnischen Erschließung auf nachfolgende Aspekte hingewiesen:

- a. Die entwässerungstechnische Erschließung hat gem. §12, 123 BauGB zu erfolgen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind so umzusetzen, dass für alle Anlagen der Abwasserableitung und -behandlung die a.a.R.d.T. eingehalten werden.
- b. In diesem Zusammenhang sind die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz nachzuweisen. Hierfür ist in jedem Fall Voraussetzung, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser- und Niederschlagswassermengen entweder durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz aufgenommen und fachgerecht behandelt und abgeleitet werden können.

7. Untere Immissionsschutzbehörde (UIB), Herr Ruhm, ☎ 32 22

Aus der Sicht der Untere Immissionsschutzbehörde gibt es zum jetzigen Zeitpunkt zum B-Plan V 38/III „Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ keine Anregungen und Hinweise.

8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB), Frau Weißenberg, ☎ 32 34

I. Schutzgutbezogene Informationen

Die inhaltliche und bauliche Neuausrichtung des Gemeindezentrums lässt erkennen, dass die zukünftigen Räumlichkeiten eine intensivere Nutzung erfahren werden. Insbesondere im Café und in den Veranstaltungsräumen ist mit einem erhöhten Abfallaufkommen zu rechnen.

Da das Plangebiet im unmittelbaren Ortskern liegt sollte frühzeitig ein Standplatz für Abfallbehälter in ausreichender Größe eingeplant werden. Dieser sollte einerseits nicht einsehbar sein; andererseits die Vorgaben des § 16 der Abfallentsorgungssatzung einhalten, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen.

Aufgrund der Neufassung der europäischen Abfallrahmenrichtlinie (AbfRRL) und der unmittelbar bevorstehenden Umsetzung dieser im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), sollte bei der Planung der Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter von vier Abfallfraktionen (Restmüll, Papier, gelbe Säcke, Bioabfälle) ausgegangen werden.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Artikel 22 Abs. 1 AbfRRL
- § 17 KrWG
- §§ 5, 6 LAbfG
- VerpackG
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.

Hardiman

Hardiman

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Untere Naturschutzbehörde:

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Das Artenschutzgutachten und der Bericht zur Baumkartierung wurden der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorgelegt.

Zum Baumbestand:

Der Baumbestand innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wurde durch eine Baumkartierung untersucht.

Der Baumkartierungsbericht stuft die große Platane nördlich der Kirche (Nr. 1.05 Baumkartierungsbericht) als erhaltenswert ein. Aufgrund ihrer positiven Wirkung auf das Ortsbild und ihrer positiven ökologischen Bedeutung soll die Platane möglichst erhalten werden. Da der Zustand der Platane gegenwärtig nicht abschließend eingeschätzt werden kann, wird auf eine Festsetzung zum Erhalt der Platane verzichtet. Im Rahmen der Genehmigungsplanung muss gutachterlich geprüft werden, ob und wie die Platane erhalten werden kann. Sollte diese gutachterliche Prüfung ergeben, dass sich der Erhalt der Platane als nicht verhältnismäßig darstellt, soll die Platane gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten ersetzt werden.

Auch die vier Säulen-Zierkirschen in den Rasenflächen auf dem Kirchvorplatz werden nicht zur Erhaltung festgesetzt. Gemäß des Baumkartierungsberichts sind sie der Stufe 4 (wenig erhaltenswert) zuzuordnen, sie werden aber aus gestalterischen Gründen als bestehende Bäume im Bebauungsplan dargestellt.

Zu 2. Umweltvorsorge/Umweltplanung (Lärm):

Seitens der Umweltvorsorge/ Umweltplanung (Lärm) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Zu 3. Umweltvorsorge/Umweltplanung (Klima/Luft):

Seitens der Umweltvorsorge/ Umweltplanung (Klima/Luft) bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Zu 4. Untere Bodenschutzbehörde (Bodenschutz/Altlasten):

Nach jetzigem Kenntnisstand liegen der Unteren Bodenschutzbehörde (Bodenschutz/Altlasten) keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

Zu 5. Untere Bodenschutzbehörde (Vorsorgender Bodenschutz):

Die bereits vorhandenen Grünflächen im Bereich des Vorplatzes des Kirchgrundstücks sollen nach dem städtebaulichen Entwurf erhalten bleiben. Hinzu kommen weitere Grünflächen, wovon eine mit einer ergänzenden Festsetzung zur Anpflanzung einer Hecke als Abschirmung zu den Nachbargrundstücken dienen und eine weitere als Pfarrgarten ausgestaltet werden soll.

Insgesamt verändern sich die Grünflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wie folgt:

Grünflächen im Bestand: ca. 370 m².

Grünflächen nach Freianlagenkonzept (Vorentwurf): ca. 710 m².

Eine teilweise Dachbegrünung im Rahmen der Anlage eines Dachgartens ist geplant.

Hinsichtlich des Klimas sind von dem Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der geplanten Dachbegrünung und des Abbruchs des Bestandsgebäudes ist von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen.

Zu 6. Untere Wasserbehörde:

Da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 44 Landeswassergesetz für das Neubauvorhaben nicht gesetzlich vorgegeben. Eine Versickerung des Oberflächenwassers der Freiflächen wird jedoch aufgrund ihrer günstigen Wirkung für den Boden, die Grundwasserneubildungsrate und das Mikroklima vorgesehen.

Laut der Vorbemessung zur Entwässerung des überschüssigen Regenwassers der befestigten Freiflächen, werden ca. 25 m³ unterirdisches Stauvolumen benötigt. Die aktuelle Planung sieht hierbei eine Regenrückhaltung des überschüssigen Regenwassers der befestigten Freianlagen im Überflutungsfall über eine unterirdische Rigole (Stauvolumen ca. 25 m³) im südlichen Bereich des Kirchenschiffes vor. Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine entsprechende Fläche vorzuhalten ist. Die weiteren Planungsparameter wie anzusetzende Niederschlagsereignisse und anzusetzende Flächen zur Ermittlung des Stauvolumens werden im weiteren Planungsverlauf mit der Stadtentwässerung abgestimmt.

Zur Ermittlung des maßgeblichen Durchlässigkeitskoeffizienten (kf-Wert) wurden wie bereits erwähnt im rückwärtigen Bereich des Kirchenschiffes zwei Bohrpunkte für Rammkernbohrungen gesetzt (RKB Hydro 1 und RKB Hydro 2). Für den Bohrpunkt RKB Hydro 1 ergibt sich gemäß des Baugrundgutachtens ein berechneter kf-Wert von $3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dies entspricht 109,1 mm/h und 261,8 cm/d. Für den Bohrpunkt RKB Hydro 2 ergibt die Ermittlung der Durchlässigkeit einen kf-Wert von $3,8 \cdot 10^{-5}$ m/s. Dies entspricht 137,6 mm/h und 330,1 cm/d. Die beiden ermittelten Durchlässigkeitskoeffizienten liegen dicht beieinander. Diese Werte lassen eine Versickerung zwar grundsätzlich zu, die Ableitungskapazität ist jedoch eingeschränkt. Hinzu kommt, dass wegen des erforderlichen Grundwasserflurabstandes der Versickerungsanlagen auch eine mögliche Tiefenlage der Rigolen eingeschränkt ist. Für die Oberflächenentwässerung der Neubauten wird daher eine durch Rückhaltung und teilweise Versickerung gedrosselte Einleitung in die Kanalisation vorgesehen. Die genaue Dimensionierung erfolgt mit der Genehmigungsplanung.

Zu 7. Untere Immissionsschutzbehörde:

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung

Zu 8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde:

Der städtebauliche Entwurf sieht drei Standorte für die Abfallsammelbehälter vor. Alle drei Standorte sind im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks vorgesehen. Damit rücken sie städtebaulich in den Hintergrund und beeinträchtigen weder das Erscheinungsbild des Kirchenvorplatzes noch des Pfarrgartens. Die Standorte 1 und 2 können in separaten Räumen in die Neubauten integriert werden, der Standort 3 kann durch eine Hecke abgeschirmt werden, damit auch dieser Standort nicht einsehbar ist. Die Andienung der Müllstandorte erfolgt über die Dechant-Fein-Straße.

Beschlussvorschlag der Verwaltung
Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I/C 7: Ergänzende Stellungnahme UWB

323-mar
Frau Marschollek
☎ 3215
📠 3202

17.06.2021

FB 61
Herr Müller

V 38/III Schlebusch Ortsmitte –Pfarrzentrum St. Andreas **Ergänzende Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde** -Email vom 16.06.2021 –

Grundsätzlich bestehen unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

Der Baubereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Dhünn, sodass ein geringfügiger Bereich des B-Planes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet 100-jährliches Ereignis (s. Anlage 1) liegt.

Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dennoch die Überschwemmungsgrenze im B-Plan aufzuführen bzw. einzutragen.

Für Baumaßnahmen in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich den verloren gehenden Retentionsraum nachzuweisen und auszugleichen bzw. eine hochwasserangepasste Bauweise umzusetzen.

Für die Hochwasserextremereignisse ist zumindest der Bauherr über das Risiko zu informieren und ggf. auf die Eigenverpflichtung gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hinzuweisen.

Hinsichtlich der Hochwasserthematik füge ich als Anlage die Informationsblätter zur Hochwasserauskunft und zum hochwasserangepassten Bauen zur Information bei.

Gez. Marschollek

Anlagen:

Anlage 1	Darstellung ÜSG und Hochwassergefahrenbereich
Anlage 2	Infoblatt Hochwasserangepasstes Planen und Bauen
Anlage 3	Infoblatt Hochwasserauskunft

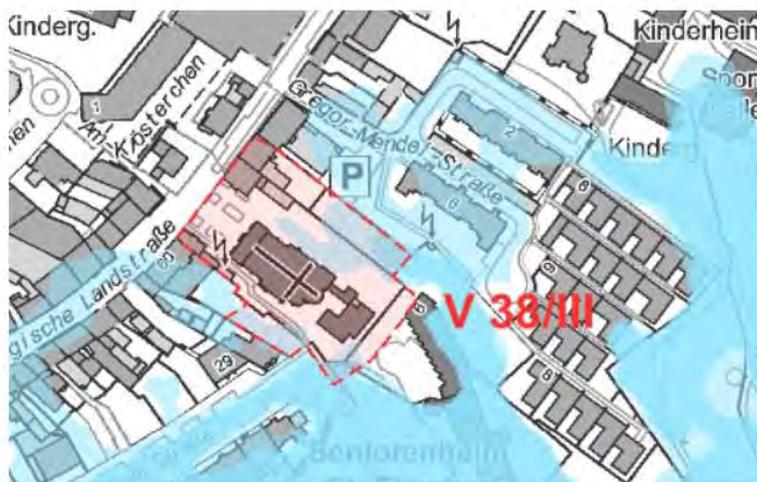
...

Anlage 1

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100
Hochwasserereignis, welches alle 100Jahre auftreten kann.



Hochwassergefährdeter Bereich HQ extrem
Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Extremhochwässern bzw. bei Versagen
von Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern)
Die Einstauhöhen entsp. Hochwassergefahrenkarte bei 0,00 bis 0,50 m



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes für ein 100-jährliches Hochwasserereignis der Dhünn. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden in den Bebauungsplan eingetragen. Die Baugrenzen für den Neubau des Pfarrzentrums wurden so festgesetzt, dass die Baumaßnahmen nicht in das Überschwemmungsgebiet hineinragen und demnach keine Ausgleichs- oder Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Plangebiet befindet sich außerdem gemäß der Hochwassergefahrenkarte Dhünn der Bezirksregierung Köln vom Oktober 2019 innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ extrem). Hierbei handelt es sich um ein Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0 – 0,5 m Wasserstand prognostiziert.

In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0 - 0,5 m Wasserstand prognostiziert. Entsprechende Wasserstände waren bei dem Hochwasser vom Juli 2021 im Plangebiet zu beobachten.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen. Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder

- flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder
- in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.

Der Neubau des Pfarrzentrums verzichtet auf ein Kellergeschoss. Des Weiteren wird der Neubau gegenüber der vorhandenen Geländehöhe leicht erhöht geplant, um eine Flutung des Erdgeschosses auch bei extremen Hochwasserereignissen zu verhindern.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes wurde in den Bebauungsplan eingetragen. Da die Baumaßnahmen nicht in das Überschwemmungsgebiet hineinragen, sind keine Ausgleichsmaßnahmen oder ähnliches erforderlich.

Der Bauherr wird über das Risiko im Zusammenhang mit Hochwasserextremereignissen informiert. Die Informationsblätter werden dem Bauherrn übergeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.