



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/1186

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V30-III-kom-ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.01.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	20.01.2022	Beratung	öffentlich
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 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen (Anlagen 6.1 und 6.2 zur Vorlage) wird gefolgt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" (Anlage 3 zur Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 5 zur Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, öffentlich zu beteiligen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

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

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

- ☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

- ☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ befindet sich im Stadtteil Alkenrath (Gemarkung Schlebusch) und umfasst eine Fläche von 6.640 m². Es liegt südöstlich der Kreuzung zwischen der „Alkenrather Straße“ (L 288) und der „Brüder-Bonhoeffer-Straße“ sowie der „Geschwister-Scholl-Straße“. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Das im Plangebiet befindliche Grundstück wurde bis zum Jahr 2010 von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum genutzt. Seither fand sich nach der Nutzungsaufgabe des Grundstückes keine neue langfristige Nutzung für diesen Bereich. Das auf dem Grundstück stehende Gemeindehaus kann mittlerweile als städtebaulicher Missstand im Stadtteil gesehen werden.

Um das brachliegende Grundstück zu revitalisieren, ist die Eigentümerin der Fläche, die CC Coeln Consult GmbH aus Köln, auf die Stadt Leverkusen mit einem städtebaulichen Konzept zugekommen. Das Plankonzept der Eigentümerin und Vorhabenträgerin sieht eine Kindertagesstätte sowie ein Apartmenthaus für betreutes Wohnen mit einer Tagespflegeeinrichtung vor. Die zweigeschossige Kindertagesstätte soll sich im östlichen Teil des Plangebietes befinden. Sie ist für 120 Kinder ausgelegt und für die Betreuung von Kindern im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt vorgesehen. Im westlichen Teil des Plangebietes sieht das Konzept ein siebengeschossiges Gebäude (mit Staffelgeschoss) vor. In dem Gebäude sind Wohnapartments für etwa 60 Seniorinnen und Senioren mit Betreuungsangebot vorgesehen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Tagespflegeeinrichtung mit 20 Tagespflegeplätzen.

Während der Plankonkretisierung (Vorentwurf → Entwurf) hat sich herausgestellt, dass ein Aufenthaltsplatz am Teichufer wegen des schwierigen Untergrundes mit vielen Baumwurzeln nicht möglich sein wird. Der geplante Gedenkort für die ehemalige kirchliche Nutzung wird nun auf der Außenfläche des Apartmenthauses seinen Platz finden.

Art und Verlauf des Verfahrens

Damit das Konzept umgesetzt werden kann, müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Mit Schreiben vom 19.06.2020 (Anlage 2 der Beschlussvorlage Nr. 2020/3697) hat die Eigentümerin die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Da in dem Fall eine konkrete private Planung vorliegt, ist das Verfahren als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) in der Sitzung des „Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen“ am 31.08.2020 (Vorlagen Nr. 2020/3697) eingeleitet worden. Da es sich in dem Fall mitunter um eine Wiedernutzbarmachung eines aus der Nutzung gefallen Grundstückes handelt, erfolgt die Durchführung des Bauleitplanverfahrens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung hat in dem Bauleitplanverfahren wegen der anhaltenden Problematik mit der Covid-19-Pandemie als öffentlicher Aushang mit gleichzeitiger Veröffentlichung auf der städtischen Webpräsenz in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 stattgefunden. Die vorgebrachten Äußerungen und Stellungnahmen

fürten zu marginalen Änderungen bzw. Korrekturen der Planung.

Die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange beanstandeten Diskrepanzen zwischen der Planbegründung (im Vorentwurf) und der Verkehrsuntersuchung (zum Vorentwurf) zur Anzahl der Angestellten/Beschäftigten des Apartmenthauses mit Tagesklinik, sind in der vorliegenden Überarbeitung der Planung (Entwurfsstand) korrigiert. Im Vorentwurf der Begründung ist bei der Beschreibung des Apartmenthauses irrtümlich von 70-80 Beschäftigten ausgegangen worden. Gleichzeitig ist die damalige Fassung der Verkehrsuntersuchung bei dem Apartmenthaus mit Tagesklinik nur von sieben Beschäftigten ausgegangen.

Sowohl die überarbeitete Planbegründung (Anlage 5 zur Vorlage) als auch die neue Verkehrsuntersuchung (Anlage 13 zur Vorlage) gehen jetzt von 10-15 Beschäftigten tagsüber und bis zu sieben Beschäftigten nachts bei dem Apartmenthaus mit Tagesklinik aus.

Die Tiefgarage des Apartmenthauses kann im konkretisierten Entwurfsstand mit 28 Stellplätzen eine höhere Stellplatzanzahl als in der Vorentwurfsfassung (damals 16 Stellplätze) vorweisen. Zur Planung liegt auch eine weitere „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP Stufe II - Anlage 11 zur Vorlage) sowie eine Erfassung des Baumbestandes vor. Darüber hinaus sind die Schall- sowie die Verkehrsuntersuchung zur Planung aktualisiert/überarbeitet worden.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfsfassung ist es gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Nach der öffentlichen Auslegung der Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und die Planung als Satzungsexemplar vorgelegt.

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 unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlage 3 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 7 - 19 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund von internen Abstimmungsbedarfen war es leider nicht möglich, die Vorlage zu einem früheren Zeitpunkt fertigzustellen. Da eine Beschlussfassung im Januar-/Februarturnus angeraten ist, um die weiteren Verfahrensschritte vorbereiten zu können, wird die Vorlage noch zum Nachtragstermin eingebracht.

Anlage/n:

V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_01_VBP_klein
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_02_VEP_klein
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_03_Plan_org_gr
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_04_TxFs
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_05_Begr
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_06.1_Abwaegung
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_06.2_Abwaegung
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_07_Schatten
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_08_Grundrisse
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_09_Ansichten
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_10_ASP-I
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_11_ASP-II
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_12_Baumerfassung
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_13_VU
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_14_Schall
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_15_Ueberflut
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_16_Entwaess
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_17_Versickerung
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_18_NWB
V30-III_oeffentl_Ausleg_Anlage_19_Altlasten