



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1597

Der Oberbürgermeister

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

23.08.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	15.09.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 250/III "Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Bebauungsplanentwurf gemäß den Anlagen 3.1, 3.2 und 4 der Vorlage, einschließlich seiner Begründung (Anlage 5 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen (Anlagen 3.1, 3.2 und 4 der Vorlage) und die Begründung (Anlage 5 der Vorlage) sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

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

☐ **Ja – ergebniswirksam**

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

☐ **Ja – investiv**

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

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

- ☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die derzeitige Gemeinbedarfsnutzung an der Von-Diergardt-Str. 7 („Christophorus Haus“, sozialtherapeutische Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige mit Wohnappartements) wird seitens des Trägers zum Jahresende 2022 umziehen. Die Grundstücksbesitzerin hat der Stadtverwaltung am 27.01.2021 einen Antrag für die geplante Wohnnutzung und somit für die Änderung der heute im Rahmen des Bebauungsplans 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) zukommen lassen.

Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus sollen ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll im Wesentlichen eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m². Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Antragstellerin rechnet mit einer Realisierung ab 2023.

Planrechtfertigung:

Die Stadt Leverkusen ist mit der Lage im rheinischen Ballungsgebiet zwischen Köln und Düsseldorf mit einem hohen Wohnraumbedarf konfrontiert. Dem Bau neuer Wohnungen besonders im Innenbereich auf bereits versiegelten Grundstücken kommt daher und in Hinblick auf den sparsamen Flächenverbrauch eine hohe Bedeutung zu.

Verfahren:

Das Bebauungsplanverfahren soll als sogenanntes beschleunigtes Verfahren (Nachverdichtung, Bebauungsplan der Innenentwicklung, vereinfachtes Verfahren) gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB werden wie folgt erfüllt:

- 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 1.534 m² unterschritten.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 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.

Hinweis:

Anders als im Regel-Bebauungsplanverfahren, ermöglicht es das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB, statt einer vorhergehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB die öffentliche Auslegung nach Beschluss direkt vorzunehmen. Statt einer regulären Umweltprüfung kann eine kon-

zentrierte Prüfung der Umweltbelange vorgezogen werden. Weil das Bebauungsplanverfahren hinsichtlich der kleinen Fläche und dessen Auswirkungen relativ übersichtlich ist, soll das schnellere Verfahren genutzt werden, um der Deckung des Wohnungsbaus möglichst umgehend Rechnung tragen zu können.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Fachdienststellen:

Am 13.09.2021 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 23.09.2021 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“ gefasst. Ergänzend wurde beschlossen, dass 30 % der Wohnnutzung als sozial geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden soll. Aus der Beteiligung hiesiger Ämter (eingeleitet am 02.03.2022) sind folgende wesentliche Inhalte hervorgegangen:

- Der Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) wies bereits am 09.09.2021 auf das Defizit an Kindertageseinrichtungen im angesprochen Bereich hin und bittet darum, zumindest zum Teil neue Einrichtungsmöglichkeiten oder auch Maßnahmen der Großtagespflege vorzusehen.

Ergebnis:

Die Investorin hat mitgeteilt, dass die Unterbringung von Kindertageseinrichtungen nicht konzipiert werden kann.

- Der Fachbereich Umwelt (FB 32) weist darauf hin, dass u. a. die Versickerung der Niederschläge geprüft werden soll.

Ergebnis:

Die Anregung wurde überprüft, das heute bebaute Grundstück ist bereits mit der Kanalisation verbunden. Ein weitergehender Kanalanschlussschein wurde bereits erteilt. Unter anderem stellt sich die technische Umsetzung aufgrund der notwendigen Abstandsflächen von Versickerungsanlagen zum Grundwasser und zu den Grundstücksgrenzen verhältnismäßig problematisch dar. Von der Einrichtung soll daher ausnahmsweise abgesehen werden. Gemäß § 44 (1) Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und hinsichtlich der Hochwassersituation soll von der Versickerungspflicht befreit werden.

- Schallimmissionen seitens des Verkehrs

Ergebnis:

Laut Mitteilung des Gutachters debakom vom 27.06.2022 kann den einschlägigen Lärmkarten entnommen werden, dass im Plangebiet der Lärminde Tag (L_{DEN}) zu < 60 dB(A) berechnet wurde. Zur Nachtzeit ist der Lärminde (L_{Night}) mit < 50 dB(A) berechnet. Die Lärmkarten für Straßenverkehr des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV) weisen eine unkritische Pegelverteilung im Plangebiet ausgehend der Mülheimer Straße aus. Gegenüber des im Plangebiet vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes (WA) wird kein Bedarf für weitergehende Untersuchungen gesehen.

Weiteres Verfahren:

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 Stellungnahmen) vorgelegt.

Zusätzlicher Bestandteil der Planung wird späterhin ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB werden. Zwischen der Stadtverwaltung Leverkusen und der Vorhabenträgerin wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus vereinbart, dass 30 % der Wohnungen (4 von 14 Wohneinheiten) den Vorgaben des sozial geförderten Wohnungsbaus entsprechen sollen (Ersatzmaßnahme, kooperatives Wohnungsbaumodell).

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 ist die Anlage 3.1 (Bebauungsplan in der Originalgröße) einzusehen. Die Anlagen 7.1 bis 9 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen ausschließlich im Ratsinformationssystem digital zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Da die inhaltliche Abstimmung noch andauert hat, konnte die Vorlage erst jetzt endgültig erstellt werden. Um eine Beschlussfassung noch im September-Turnus zu erreichen, bringt die Verwaltung die Vorlage zum Nachtragstermin ein.

Anlage/n:

- 250_III_Anlage 1 Geltungsbereich
- 250_III_Anlage 2 vorhandener Bebauungsplan
- 250_III_Anlage 3.1 BPlan_Original_A0_20220817
- 250_III_Anlage 3.2 Bplan_Layout_A4
- 250_III_Anlage 4 Textliche Festsetzungen
- 250_III_Anlage 5 BegründungKorr
- 250_III_Anlage 6 Folgt im späteren Verfahren
- 250_III_Anlage 7.1 Überflutungsnachweis
- 250_III_Anlage 7.2 Erläuterung zur hochwasserangepassten Bauausführung
- 250_III_Anlage 8 Schallschutzgutachten
- 250_III_Anlage 9 Artenschutzprüfung I_Vorprüfung