



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1893

Der Oberbürgermeister

V/61-26-V30-III-kom-ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.01.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	19.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.02.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 1.1 und 1.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A 1 V 30/III – 3 (1) Äußerung 01
- I/A 2 V 30/III – 3 (1) Äußerung 02
- I/A 3 V 30/III – 3 (1) Äußerung 03
- I/A 4 V 30/III – 3 (1) Äußerung 04

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- I/B 1 Fachbereich Stadtgrün (FB 67)
- I/B 2 Fachbereich Mobilität und Klimaschutz (FB 31)
- I/B 3 Fachbereich Tiefbau, Straßenplanung (FB 66)
- I/B 4 Feuerwehr (FB 37)
- I/B 5 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

I/B 6 Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr (FB 36)
I/B 7 Fachbereich Umwelt (FB 32)

I/B 8 Bezirksregierung Köln
Dezernat 25
50606 Köln

I/B 9 Polizei NRW
Polizeipräsidium Köln
51101 Köln

I/B 10 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Köln
51103 Köln

I/B 11 EVL – Energieversorger Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 12 Bezirksregierung Köln
Dezernat 52
50606 Köln

I/B 13 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel

I/B 14 Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

I/B 15 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5
40878 Ratingen

I/B 16 Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb – Postfach 10 07 63
47707 Krefeld

I/B 17 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Str. 133
53115 Bonn

I/B 18 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
Postfach 10 11 35
51311 Leverkusen

I/B 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
Venloer Str. 156
50672 Köln

I/B 20 Wupperverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

I/B 21 Bezirksregierung Köln
Dezernat 54
50606 Köln

I/B 22 Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK)
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
51379 Leverkusen

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 2.1 und 2.2 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

II/A 1 V 30/III – 3 (2) Äußerung 01
II/A 2 V 30/III – 3 (2) Äußerung 02
II/A 3 V 30/III – 3 (2) Äußerung 03
II/A 4 V 30/III – 3 (2) Äußerung 04
II/A 5 V 30/III – 3 (2) Äußerung 05
II/A 6 V 30/III – 3 (2) Äußerung 06
II/A 7 V 30/III – 3 (2) Äußerung 07
II/A 8 V 30/III – 3 (2) Äußerung 09

II/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Köln
51103 Köln

II/B 2 EVL – Energieversorger Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/C) Äußerungen der städtischen Dienststellen:

II/C 1 Kampfmittelbeseitigungsdienst
über den Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr (FB 36)

II/C 2 Fachbereich 36 Abt. 3 – 01
Straßenverkehr Verkehrslenkung/-sicherung

II/C 3 Fachbereich Soziales (FB 50)
II/C 4 Fachbereich Umwelt (FB 32)

II/C 5 Feuerwehr (FB 37)

II/C 6 Fachbereich Stadtgrün (FB 67)

II/C 7 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird nach der öffentlichen Auslegung mit redaktionellen Anpassungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

und

- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26.04.2022,

als Satzung beschlossen.

Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ befindet sich im Stadtteil Alkenrath (Gemarkung Schlebusch). Es liegt östlich der Kreuzung zwischen der „Alkenrather Straße“ (L 288) und der „Brüder-Bonhoeffer-Straße“, in Verlängerung der „Geschwister-Scholl-Straße“. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird von der „Geschwister-Scholl-Straße“ begrenzt. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft in einem Abstand von etwa vier Meter parallel zum Gehweg der parkähnlichen Anlage. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch den baumbestandenen Uferbereich des vom Bürgerbuschbach gespeisten Teichs begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planzeichnung, Anlage 3 zur Vorlage, entnommen werden.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebietsgrundstück wurde bis 2010 von der Evangelischen Kirche genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe des Gemeindezentrums hat sich hier keine neue langfristige Nutzung ansiedeln können. Die Unternehmergesellschaft „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath (UG)“ hat schließlich am 19.06.2020 als Eigentümerin des Plangebietsgrundstücks bei der Stadt Leverkusen den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gestellt. Im Antrag hat die vorgenannte Eigentümerin und zugleich Vorhabenträgerin ihre Absichten und Planziele für das Grundstück skizziert. Gemäß Antrag sollen im Plangebiet eine Kindertagesstätte sowie ein Gebäude für betreutes Wohnen errichtet werden. Darüber hinaus stellte sich heraus, dass mit der Umsetzung der Planung der Uferbereich des Teichs der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Sowohl mit der Kindertagesstätte als auch dem Gebäude für betreutes Wohnen kann der angespannten Lage in beiden Segmenten entgegengewirkt werden.

Verfahren:

Am 31.08.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" beschlossen und damit das Verfahren offiziell eingeleitet (Vorlage Nr. 2020/3697).

Die frühzeitige Beteiligung in diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 auf Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 25.01.2021 (Vorlage Nr. 2020/0189). Während dieses Beteiligungsschritts sind die Planunterlagen im Vorentwurfsstand der Öffentlichkeit im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen zur Einsicht gestellt worden. In diesem Zeitraum bestand erstmalig die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Auf die während dieses Beteiligungsschritts eingegangenen Äußerungen, Anregungen und Hinweise ist im Rahmen der Abwägung zu diesem Verfahrensschritt schriftlich im Abwägungsdokument eingegangen worden (Anlagen 1.1 und 1.2 dieser Beschlussvorlage). Das Abwägungsergebnis führte zur weiteren Konkretisierung der Planung.

Informationsveranstaltung und öffentliche Auslegung:

Auf ausdrücklichen Wunsch der Kommunalpolitik ist zum Beschluss der „Öffentlichen Auslegung“ des Planentwurfs (Vorlage Nr.: 2021/1186) am 14.03.2022 zusätzlich die

Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit zur Planung beschlossen worden. Diese Veranstaltung wurde am Abend des 18.05.2022 im Bürgerhaus in Leverkusen-Alkenrath in direkter Nähe zum Plangebiet durchgeführt. Die Vorhabenträgerseite, die Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG samt externen Planungsbüro und Verkehrsgutachter, hat die Vorhaben der Planung vorgestellt und stand für Fragen zur Verfügung. Das Bürgerhaus in Leverkusen-Alkenrath war wegen des großen Interesses an der Planung sehr gut besucht. Aufgrund des informellen Charakters der Veranstaltung sind an diesem Abend keine Anwesenheitslisten geführt worden.

Während der Veranstaltung ist die Öffentlichkeit ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen worden, sich während der „Öffentlichen Auslegung“ an der Planung zu beteiligen. Die „Öffentliche Auslegung“ zum Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 durchgeführt worden. Parallel erfolgte in der Zeit auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte:

- Dimensionierung der Planvorhaben (vor allem die Höhe der Wohnanlage für betreutes Wohnen),
- Standortwahl der Kita,
- Verkehr (Stellplatzproblematik und Verkehrsbelastung in der „Geschwister-Scholl-Straße“),
- spätere Bauphase (Einschränkungen sowie befürchtete Schäden im Straßenraum),
- Umwelt (Erhalt der Vegetation, Bedenken zu Bodenaltlasten).

Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie städtischer Dienststellen:

Die Stellungnahmen zum Planstand bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweise zum Baumbestand und Neupflanzungen sowie Mindestvorgaben für Fassaden- und Dachbegrünung, auf teilweise nicht einwandfreie Berechnungen zur Regenwasserversickerung und dem Überflutungsnachweis (die korrigiert worden sind), Hinweise zum Brandschutz und der späteren Ver- und Entsorgung sowie zum Umgang mit den Aushubmassen und dem Abbruch der Bestandsgebäude. Zur Verkehrsproblematik sind vom Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr, Sachgebiet Verkehrslenkung, (FB 36) Bedenken zum Verkehrsfluss und dem Stellplatzangebot in der „Geschwister-Scholl-Straße“ geäußert worden. In der Abwägung wird aufgezeigt, dass die Verkehrsthematik auf Grundlage anerkannter Fachmethoden betrachtet worden ist.

Planänderungen zum Satzungsbeschluss:

Zum Satzungsbeschluss haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen geringfügiger Änderungen am Planstand des Textteils ergeben. Die Grundzüge der Planung berühren diese Änderungen aber nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung ist demnach nicht erforderlich. In den „Textlichen Festsetzungen“ betreffen die Änderungen die Festsetzungen für die Begrünung des Plangebiets (Dach- und Fassadenbegrünung) und Anpflanzung von Bäumen. In der Planbegründung sind neben redaktionellen Korrekturen (Tagespflegeeinrichtung → Tagesbetreuung) auch neue, sachverhaltserklärende Textpassagen (zur Verschattungssimulation und den „grünen“ Festsetzungen) einge-

fügt. Die vorgenommenen Änderungen sind in den Anlagen 6 und 7 (Vergleichsexemplare) kenntlichgemacht.

Klimaanpassungsmaßnahmen:

Im Zusammenhang mit den Planvorhaben sollen auch Maßnahmen zur Anpassung an das sich stetig verändernde Klima umgesetzt werden. So sollen die Dachflächen sowie die Fassaden der Gebäude im Plangebiet begrünt werden. Mitunter soll damit das Aufheizen dieser Flächen (Außenwände) im Hochsommer verringert werden.

Umsetzung der Planung und Kosten:

Zur Umsetzung der Planvorhaben wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin geschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die folgenden Punkte geregelt: Durchführungsverpflichtung und Fristen, die Kostenregelung, die Gestaltung der Außenflächen, umweltbezogene Maßnahmen, die nachhaltige Energieversorgung, die Bepflanzung und Begrünung, die beabsichtigte Grundstücksübertragung, die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sowie die Absicherung von Vertragspflichten und Leistungsstörungen.

Die Kosten für die Umsetzung der Planvorhaben „Kindertagesstätte“ und „Wohnanlage für betreutes Wohnen“ trägt die Vorhabenträgerin. Für die Herrichtung der „Öffentlichen Grünfläche“ am Teich, die schließlich in das Eigentum der Stadt Leverkusen übergeht, werden die Kosten auch von der Stadt Leverkusen getragen.

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 1.1 und 1.2 sowie 3, 6 und 7 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

V30-III_S-beschl_Anlage_01.1_Abw_fruehz_Oefftl
V30-III_S-beschl_Anlage_01.2_Abw_fruehz_ToeB
V30-III_S-beschl_Anlage_02.1_Abw_Ausl_Oefftl
V30-III_S-beschl_Anlage_02.2_Abw_Ausl_ToeB
V30-III_S-beschl_Anlage_03_Planzeichn_VEP+VBP
V30-III_S-beschl_Anlage_04_textl_Festsetz
V30-III_S-beschl_Anlage_05_Begrueendung
V30-III_S-beschl_Anlage_06_Vergleich_TxFs
V30-III_S-beschl_Anlage_07_Vergleich_Begr