



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1931

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-245-II-kom-ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	19.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 245/II "Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg"  
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens

**Beschlussentwurf:**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ vom 18.11.2019 (Vorlage Nr. 2019/2985) wird aufgehoben und in Folge das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB).

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

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

## **Begründung:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen (Vorlage Nr. 2019/2985), ist das Bauleitplanverfahren für eine geringfügige Siedlungsarrondierung im südlichen Teil von Bergisch Neukirchen eingeleitet worden. Grundintention der Planung war, die bestehende Infrastruktur – die Wohnstraße „Am Köllerweg“ – zu nutzen und deren unbebaute Seite mit weiteren Einfamilienhäusern zu ergänzen. In diesem Bereich wäre theoretisch Platz für etwa fünf weitere Einfamilienhäuser. Die Grundstückseigentümerin hat Interesse an der Entwicklung dieses Bereichs bekundet und das Verfahren durch Antrag bei der Stadtverwaltung initiiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB eingeleitet worden. Diese Verfahrensart hatte die Vereinfachung des Verfahrensverlaufs für eine relativ kleine Fläche zum Ziel. Mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens formierte sich gegen die beschlossene vereinfachte Lösung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Widerstand aus der Öffentlichkeit. Aus diesem Grund ist die Plankonzeption zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung an der Planung geändert worden. Weil das Bauleitplanverfahren ab dem Zeitpunkt als sogenanntes Regelverfahren (vollumfängliches Bauleitplanverfahren mit ausführlichem Umweltbericht) fortgeführt werden sollte, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vergrößert worden.

Mit der Vergrößerung des Geltungsbereichs sollte der notwendige Ausgleich für den Eingriff in die Natur und den Naturhaushalt direkt vor Ort im Plangebiet erfolgen. Am 07.06.2021 ist im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (Vorlagen Nr. 2020/0139 und Nr. 2020/0140) die frühzeitige Beteiligung am Vorentwurf der Planung mit Änderungswünschen (durch Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) beschlossen worden. Dem Änderungsantrag nach sollte bei der weiteren Planung auf die südwestliche Bebauung an der „Neukronenberger Straße“ verzichtet und die Grundflächenzahl bei der übrigen Bebauung auf 0,3 begrenzt werden.

Der Planvorentwurf ist daraufhin gemäß Antrag überarbeitet und in der Folge am 16.05.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen als Kenntnisnahmenvorlage vorgestellt worden. Mit der Kenntnisnahme ist der geänderte Planstand auch im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen erfasst (Vorlagen Nr. 2022/1440 und Nr. 2022/1441) und damit für die Öffentlichkeit jederzeit zugänglich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, als auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange, ist in der Zeit vom 01.08. – 31.08.2022 im Rahmen eines Aushangs und zeitgleicher Veröffentlichung auf der städtischen Webpräsenz durchgeführt worden. Die Öffentlichkeit hat durchaus großes Interesse (mit Anregungen zu weiteren Plankonkretisierungen) an der Siedlungsarrondierung gezeigt. Während die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sich hauptsächlich auf Umweltthemen und konkurrierende Nutzungen konzentrierten.

Die folgenden umweltrelevanten Informationen zum Plangebiet sind im vorgenannten Verfahrensschritt mitgeteilt worden. Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, wird als „Pufferbereich“ zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und den benachbarten Natur- und Landschaftsgebieten gesehen. Damit hat dieser Bereich für die Tierwelt eine Bedeutung als Wander- und Verbindungskorridor.

Im Plangebiet ist ein Bodentyp mit natürlicher Fruchtbarkeit vorzufinden. Er ist ertragreich und weist mit seiner hohen Regulations- und Pufferfunktion eine hohe Funktionserfüllung vor. Trotz eines zur frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Kaltluftgutachtens (Anlage 7 zur Vorlage Nr. 2020/0140) und seiner Ergebnisse wird zur Klimarelevanz der Planung noch weiterer Klärungsbedarf gesehen. Als problematisch wird zudem der teils sehr geringe Abstand der geplanten Baufenster (spätere Baukörper) zum benachbarten Waldstück erachtet. Im nordöstlichen Teilbereich des Planvorentwurfs beträgt der Abstand lediglich vier bis fünf Meter. Diese Entfernung ist für einen Sicherheitsabstand gegen Personen- und Sachschäden zu gering. Um für sichere Abstände eines Teils der Baufenster zum benachbarten Wald zu sorgen, müsste entweder auf mindestens ein Baufenster verzichtet oder ein Verfahren zur Waldumwidmung und entsprechendem Waldflächenausgleich angestoßen werden. Damit verbunden wäre die Rodung eines kleinen Waldsaumstreifens und die Wiederaufforstung (im Verhältnis 1:2) auf einer etwas weiter entfernten Teilfläche. Mitunter wäre damit eine erneute Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig. Zusammengenommen lassen die vorgenannten Punkte nicht viel Entwicklungsraum für eine Weiterplanung im Sinne der Erstkonzeption.

Bei einer weiteren Plankonkretisierung (→ Planentwurf) ist abzusehen, dass wegen den notwendigen restriktiven Festsetzungen in diesem Bereich qualitativ und quantitativ nicht mehr viel von der Grundkonzeption übrigbleibt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren weist bereits jetzt eine Unverhältnismäßigkeit von Aufwand zum Endergebnis auf. Es wird daher empfohlen, das Verfahren einzustellen und den Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

**Anlage/n:**

245\_II\_fruehz\_Bet\_Anlage\_01\_Oeffentlichkeit  
245\_II\_fruehz\_Bet\_Anlage\_02.1\_ToeB  
245\_II\_fruehz\_Bet\_Anlage\_02.2\_ToeB  
245\_II\_fruehz\_Bet\_Anlage\_02.3\_ToeB  
245\_II\_fruehz\_Bet\_Anlage\_03\_FBe