



Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

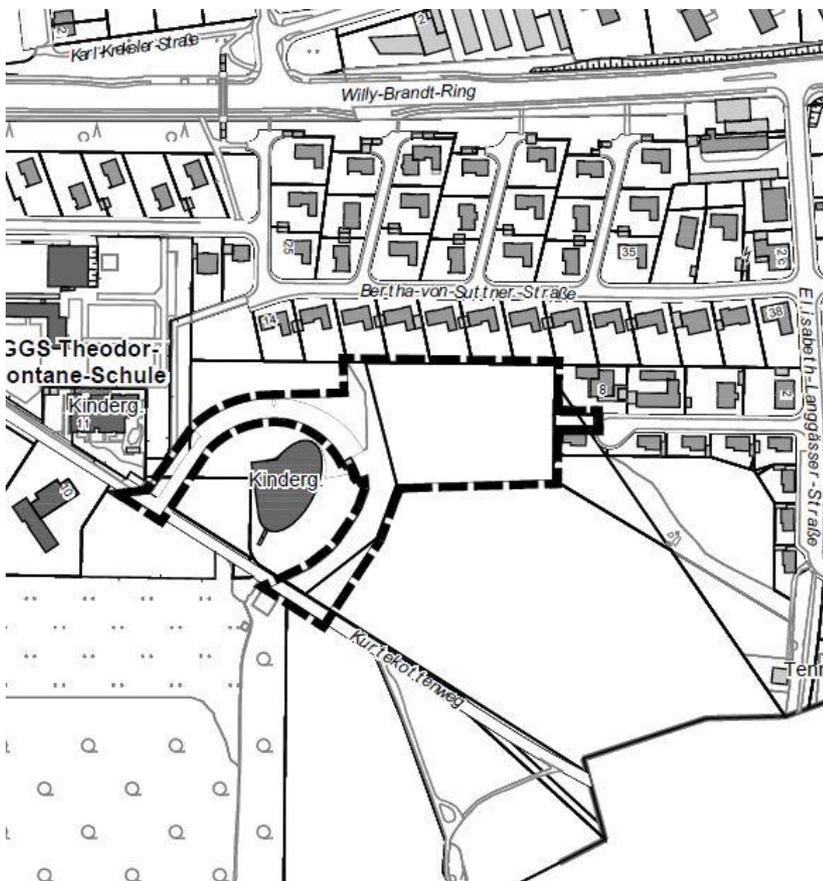
■ TOP 14

Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
- Aufstellungsbeschluss

2022/1875



Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"



Aufstellungsbeschluss:

Darstellung des Standortes sowie der Planungsziele.

Planungsziel:

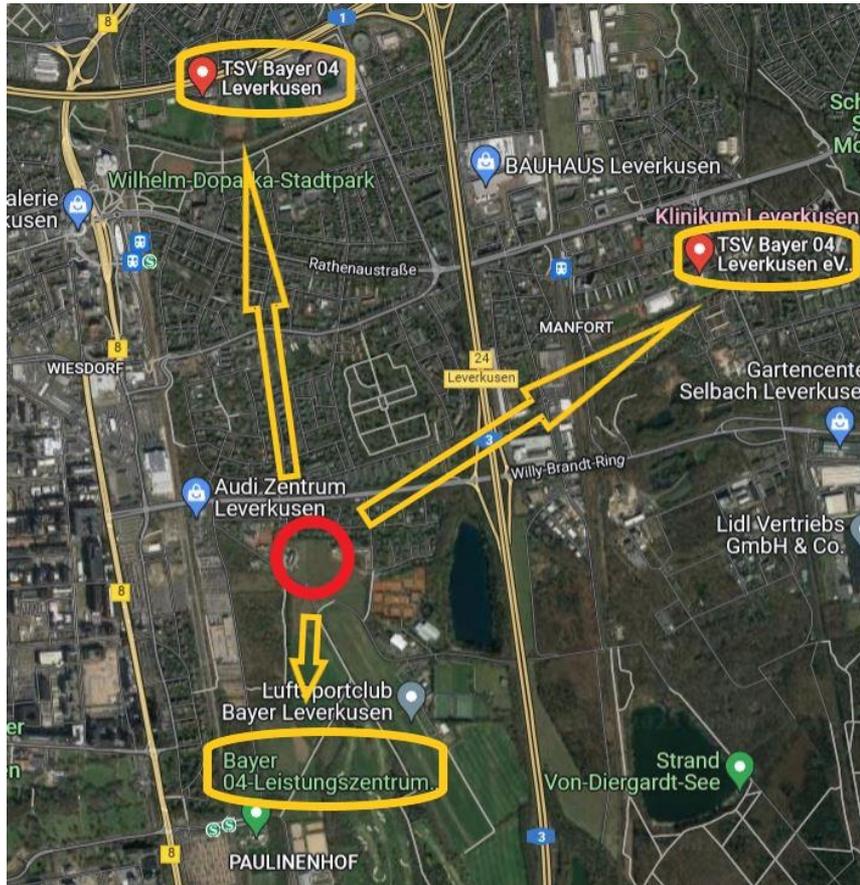
Unterbringung von Nachwuchssportler*Innen des TSV Bayer 04 Leverkusen und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH in Wohngruppen (Investor: Bayer 04 Fussball GmbH).

Weiteres Vorgehen nach erfolgreichem Aufstellungsbeschluss:

- Auswahl Architekturkonzept
- Erarbeitung der Beschlussvorlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit anhand eines konkreten Entwurfskonzeptes einschließlich Erschließungsvariante
- Erarbeitung der notwendigen Fachgutachten (u.a. Verkehrsuntersuchung, Artenschutz).



Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"



Bestehendes Planungsrecht:

- kein gültiger Bebauungsplan
- derzeit Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch

Standortrechtfertigung:

- Räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 und von Bayer 04 Leverkusen
- ÖPNV-Anbindung
- Schulen
- Grundstücksverfügbarkeit



Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

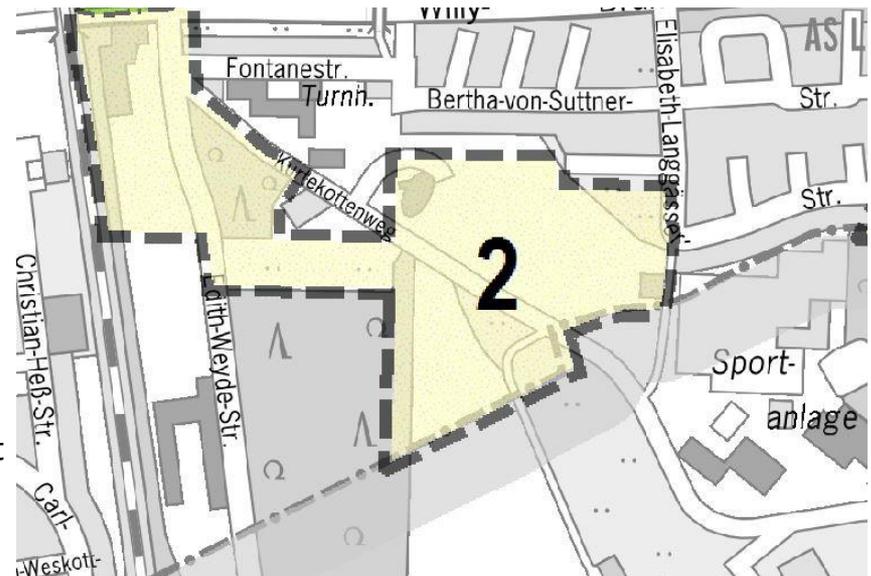


Landschaftsplan:

- „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“
- Entwicklungsziel des LP wird im Planverfahren berücksichtigt (Ausgleichsmaßnahmen)
- bei Neuaufstellung des LP Berücksichtigung der vorgesehenen Planungsziele

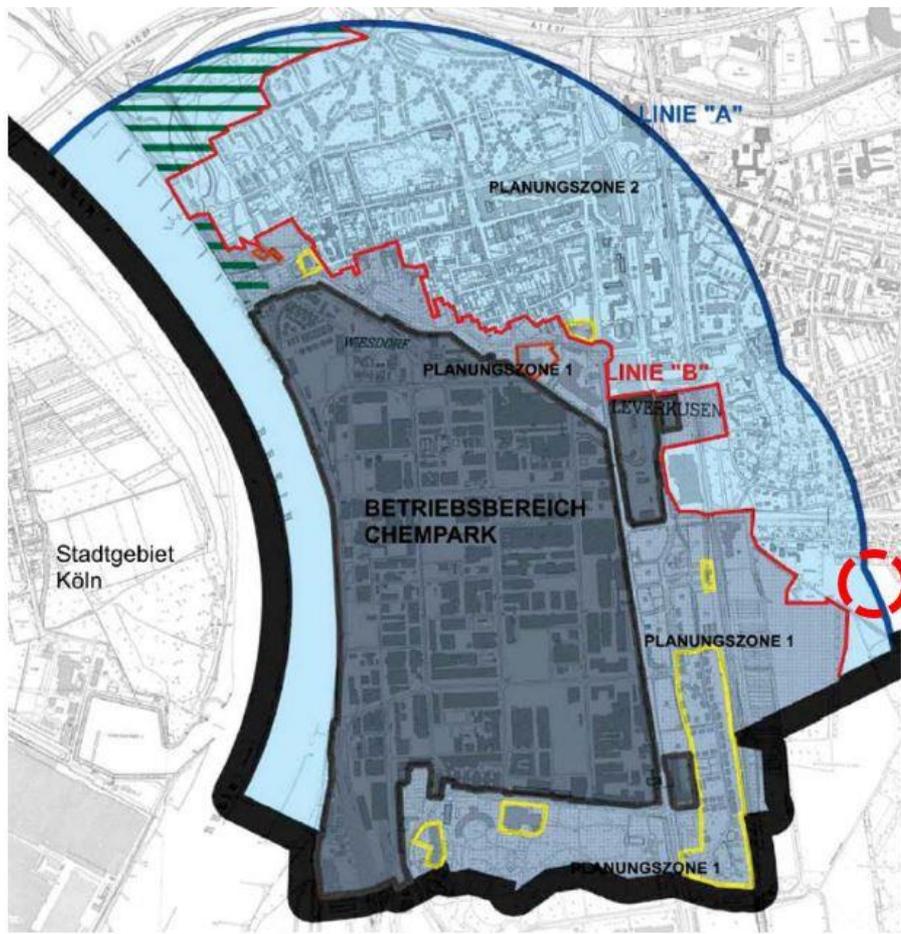
Flächennutzungsplan:

- Wohnbaufläche
- Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- Gemeinbedarfsdarstellung* (*geringfügig)





Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"



Nach dem **Seveso-II-Konzept** der Stadt Leverkusen befinden sich die innerhalb des Plangebiets für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen außerhalb der Seveso-Planungszone II, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist.

Der südwestliche Teil des Plangebiets überschneidet sich mit der Seveso Planungszone II, so dass hier lediglich Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen angeordnet werden können, jedoch keine Wohngebäude.



Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

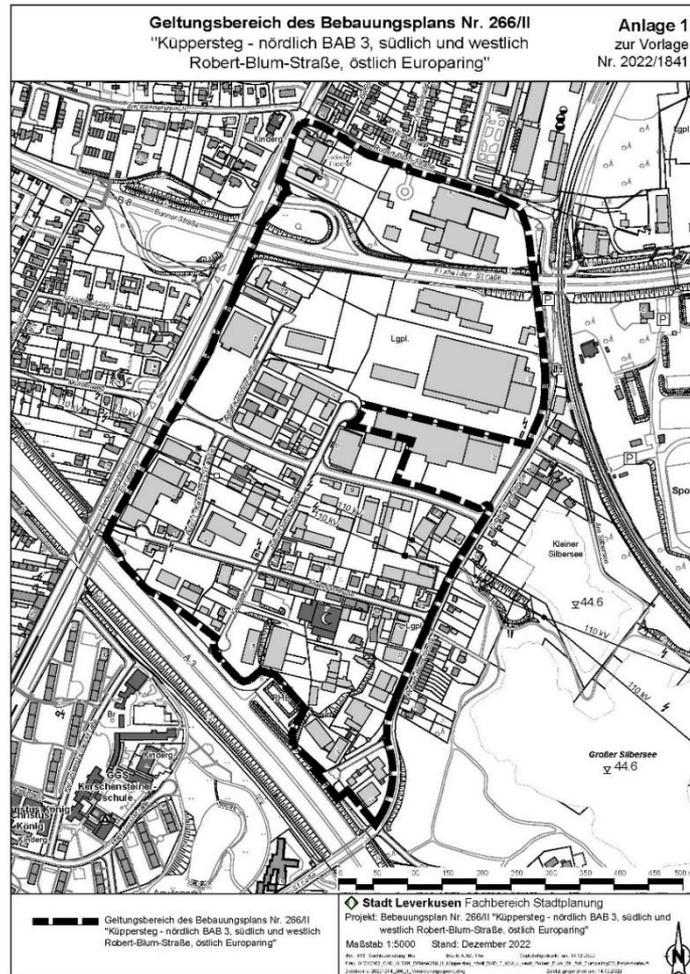
■ TOP 17

**Bebauungsplan Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“
- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans**

2022/1841



Bebauungsplan Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“



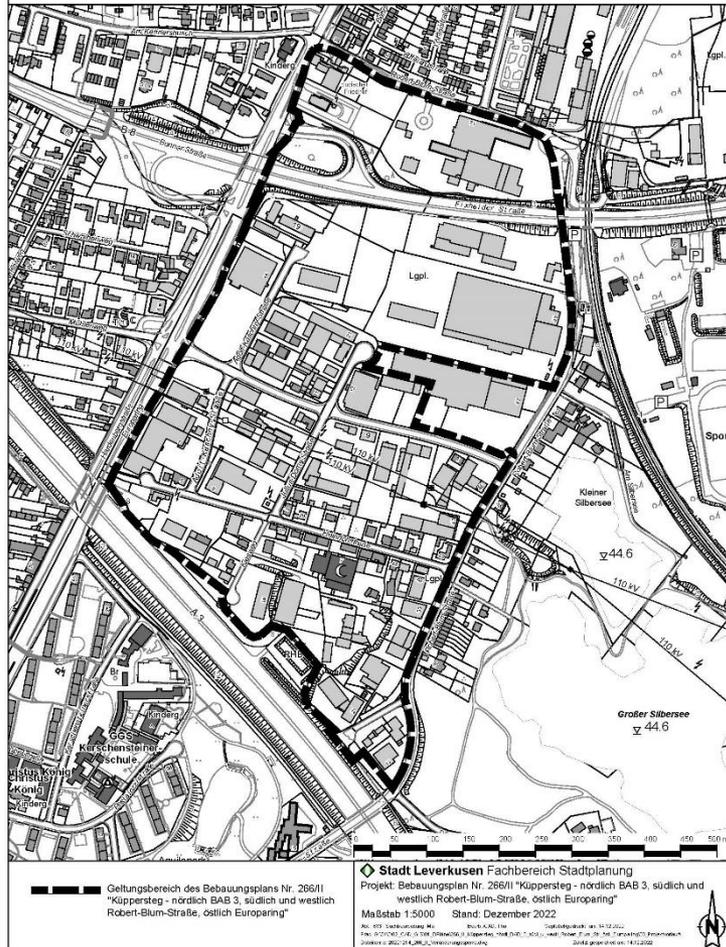
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung, Planen und Bauen am
23.01.2023

Geltungsbereich des Bebauungsplans



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266/II
"Küppersteg - nördlich BAB 3, südlich und westlich
Robert-Blum-Straße, östlich Europaring"
Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2022/1841



Geltungsbereich des Bebauungsplans

A. Überörtliche Planungen

1. Regionalplan

allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)

2. Landschaftsplan

nicht betroffen

3. Flächennutzungsplan

eingeschränktes Gewerbegebiet,
Industriegebiet

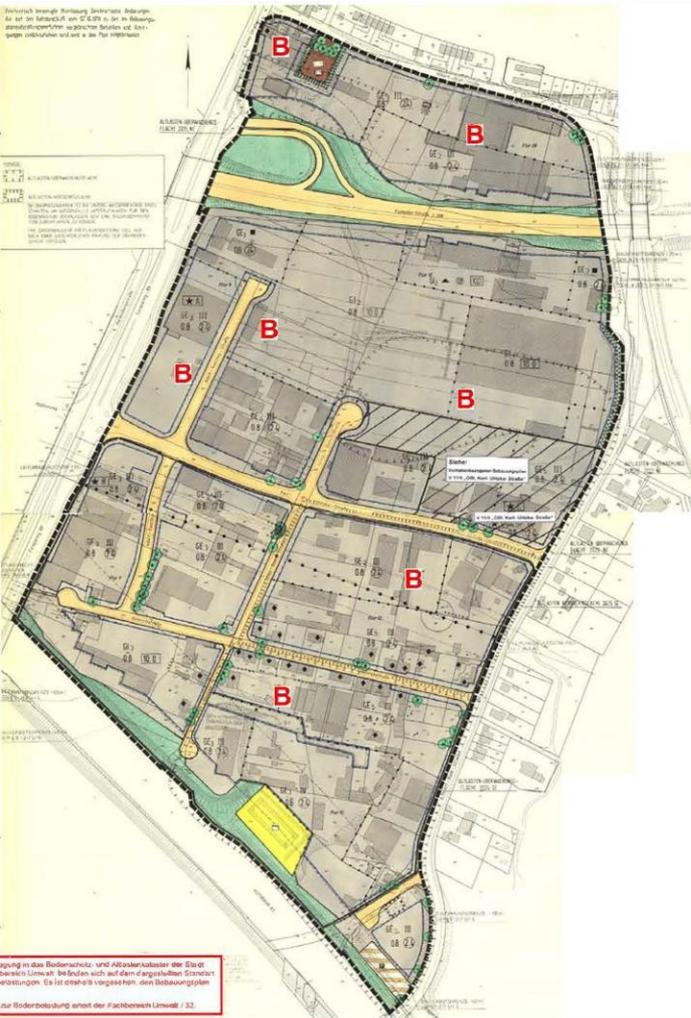
Sonstiges: Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen

Lage außerhalb der zentralen
Versorgungsbereiche des
Stadtbezirkszentrums Opladen und der
Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg



B. Planungsanlass:

- 1. Zwei Bauvoranfragen (2022) für einen klein- und einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten**
- 2. Planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels**
- 3. Überprüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“**



C. Überprüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“

- Ggf. fehlerhafte Festsetzungen bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit der Ausnahmen von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von (bestehenden) Anlagen gemäß Baunutzungsverordnung.
- Sog. Fremdkörperfestsetzungen sind nicht hinreichend bestimmt, da sich aus den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen nicht zweifelsfrei ergibt, auf welche Anlagen sich die Festsetzungen beziehen und auch nicht, dass die festgesetzten Maßnahmen eindeutig bestimmt werden können.
- **Fazit**
Es fehlen wesentliche Steuerungsmöglichkeiten für Gewerbe- und Industriebetriebe, die für die Schaffung und Erhaltung der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind.

Rechtskraft: 19.03.1993

Bebauungsplan Nr. 125/II „Karl-Ulitzka-Straße“

Bebauungsplan Nr. 266/II „Küppersteg – nördlich BAB 3, südlich und westlich Robert-Blum-Straße, östlich Europaring“



D. Ziel und Zweck der Planung zum Bebauungsplan Nr. 266/II

- **Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche des Stadtbezirkszentrums** Opladen und der Nahversorgungszentren Bürrig und Küppersteg zeitgemäße Festsetzungen zur zielgerichteten Steuerung getroffen werden (auf Basis der Ziele der Regionalplanung und des Landesentwicklungsplans LEP Einzelhandel sowie dem fortzuschreibenden Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen.
- Sicherung von Flächen für das **produzierende und das verarbeitende Gewerbe** und Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiet hinsichtlich der Nutzungen (gemäß Gewerbeflächenkonzept) und der Emissionskontingentierungen.
- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete sollen unter den Anforderungen an den **Klima- und Umweltschutz** (z. B. Begrünung des Gebiets und der Gebäude, Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Vermeidung weiterer Versiegelung) gesichert und fortentwickelt werden.



D. Ziel und Zweck der Planung zum Bebauungsplan Nr. 266/II

- Festsetzungen zur Steuerung von **Vergnügungsstätten** auf Grundlage des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Leverkusen.
- Festsetzungen bzw. Kennzeichnungen von **Bodenbelastungen** (Altlasten) in Absprache mit den zuständigen Fachbereichen und Behörden.
- Schaffung der Grundlage für die Anwendung planungssichernder Instrumente wie der **Zurückstellung von Baugesuchen** oder der **Veränderungssperre**

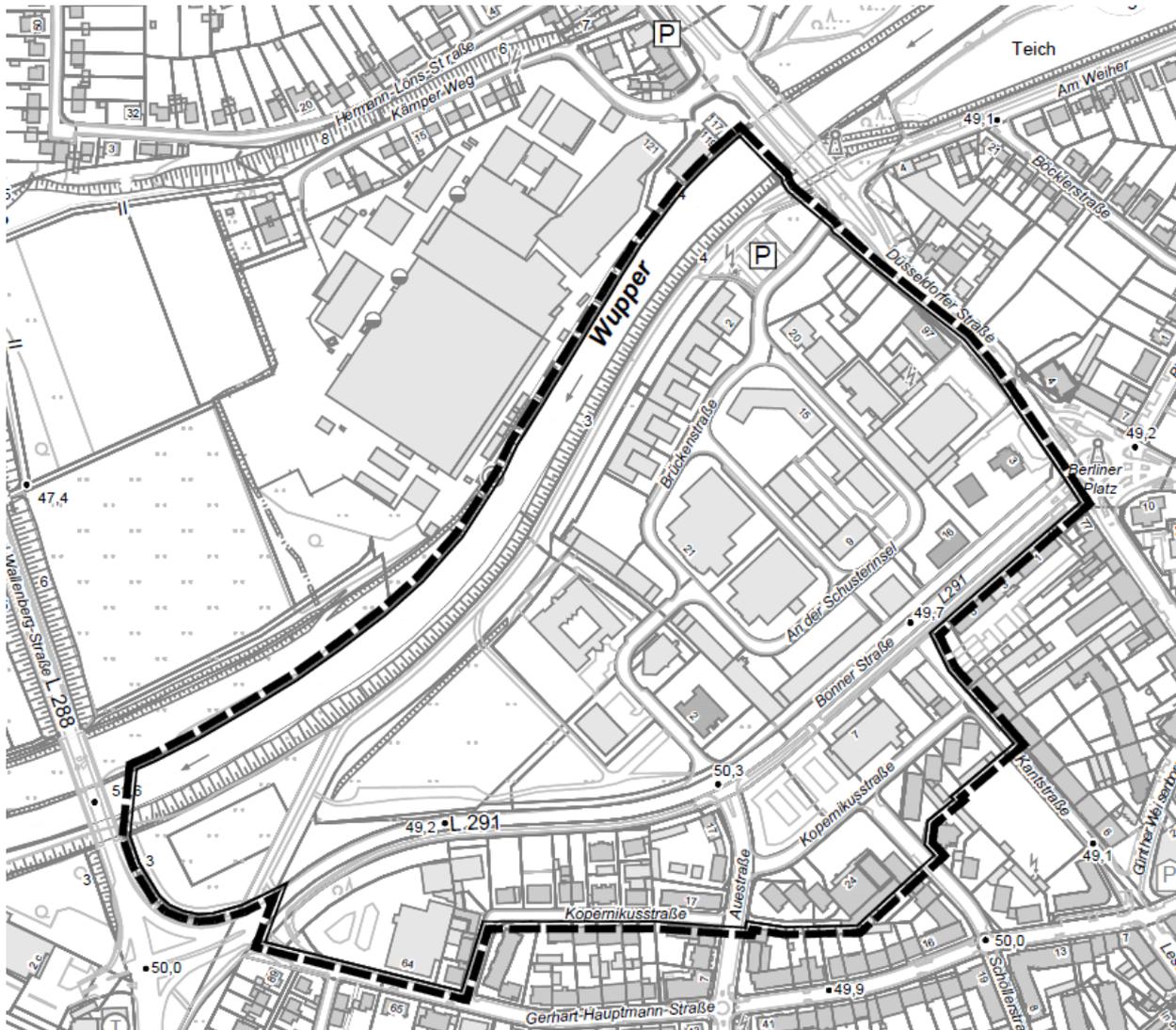


Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

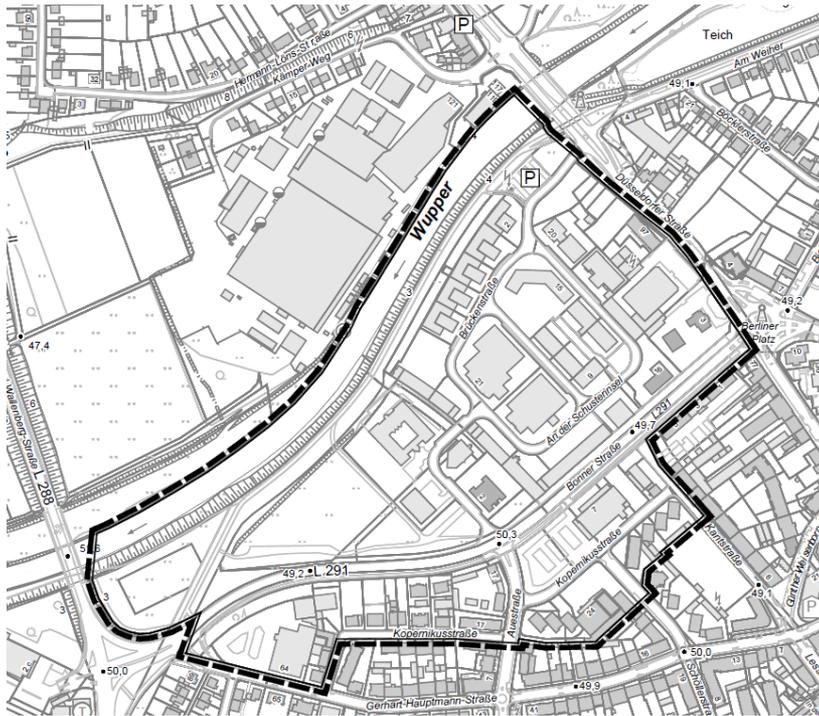
■ TOP 19

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 242/II "Opladen - zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße"
- Satzungsbeschluss

2022/1803



Geltungsbereich der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 242/II „Opladen – zwischen Wupper, Düsseldorfer Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße“

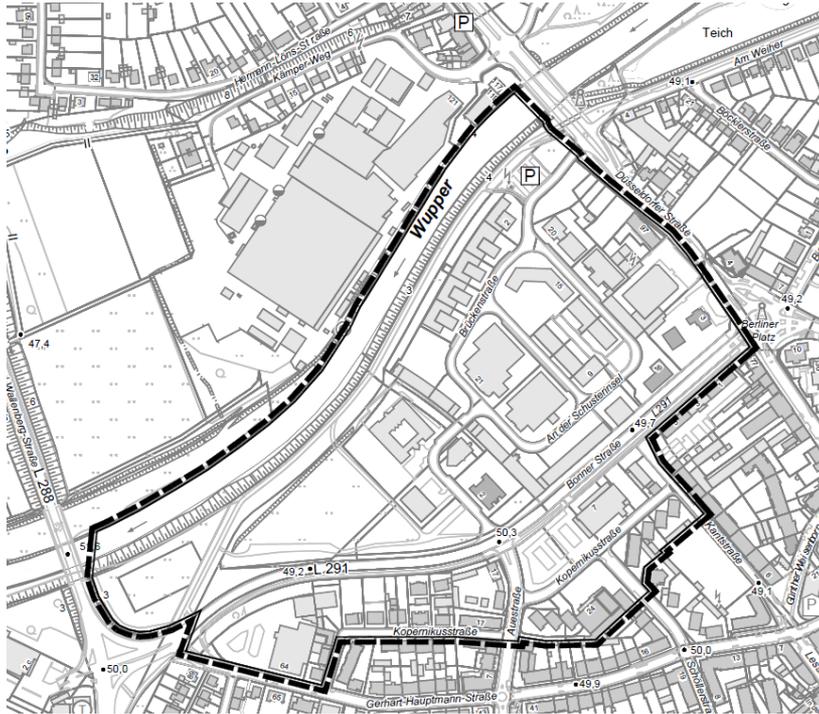


Anlass:

- Baubegehren südlich Bonner Str. entspricht nicht MI Gebietscharakter
- Ungültige Festsetzung zur Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben
- Bestehender Bebauungsplan fehlerhaft u.a. Festsetzungen zur Gebäude- und Geländehöhe

Ziel und Zweck (Auswahl):

- Steuerung des Einzelhandels
- Feingliederung der Betriebsformen bei Vergnügungsstätten



- Die Veränderungssperre wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.03.2021 rechtskräftig.
- Die Veränderungssperre läuft am 05.03.2023 nach einer Frist von zwei Jahren aus und soll um ein Jahr verlängert werden.
- Die Verlängerung der Veränderungssperre wird aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens notwendig. Das Plangebiet wurde im Sommer 2021 großflächig überschwemmt. Infolgedessen mussten weitere Abstimmungen auf verschiedenen Planungsebenen durchgeführt werden, die zu einem zeitlichen Verzug führen.



Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

■ TOP 22

Bebauungsplan Nr. 268/III "Neuboddenberg - südlich Berliner Straße"

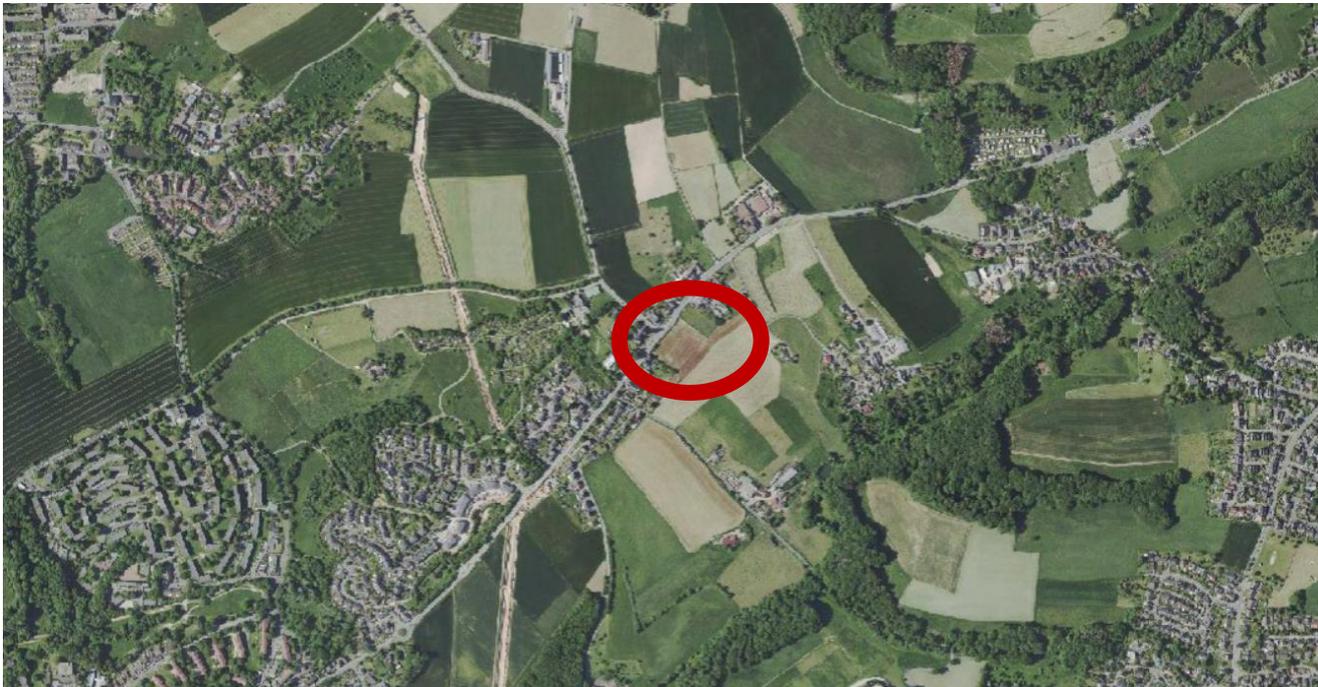
- Antrag auf Einleitung
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Aufstellungsbeschluss Änderung Flächennutzungsplan

2022/1840



Lage des Plangebiets

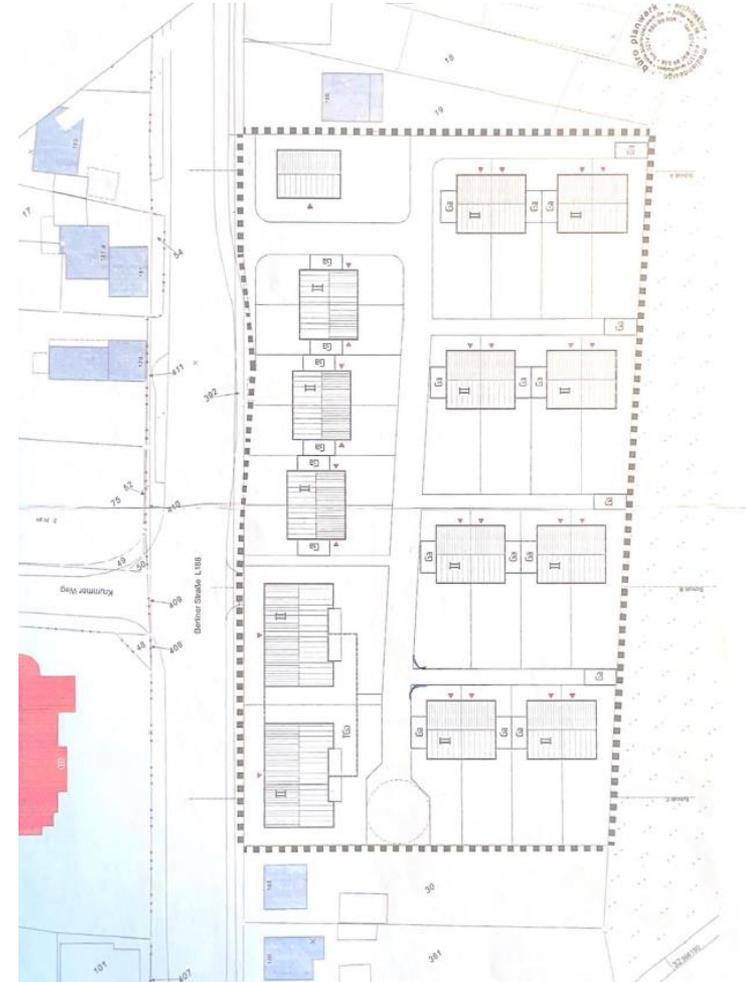
- Neuboddenberg
- Gemarkung Steinbüchel / Flur 26 / Flurstücke 21, 392, 399, 418, 424 und 484
- Größe Plangebiet: ca. 9.800 m²





Anlass und Ziel der Planung

- Entwicklung der Wohnbaupotentialfläche „ST-10“ auf Antrag des Grundstückseigentümers vom 11.07.2022 / Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
- Schaffung von Wohnraum (ca. 30 - 40 WE)
- Erhalt und Entwicklung der Grünbeziehungen





Planungsbindungen

- *Regionalplan:*
Darstellung des Plangebiets als Freiraum
- *Flächennutzungsplan:*
Die eine Hälfte des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die andere Hälfte als landwirtschaftliche Fläche
- *Planungsrecht:*
Das Plangebiet ist zz. gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen



Verfahren / Weitere Vorgehensweise

- Flächennutzungsplanänderungsverfahren parallel zum
- Bebauungsplanverfahren § 30 Abs. 1 BauGB (förmliches Verfahren einschließlich eines Umweltberichts)



- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte einschließlich der Anfertigung von Fachgutachten als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung



Hinweise der Verwaltung

- Aus Sicht des Fachbereiches Stadtplanung (FB 61) wird empfohlen, dem Antrag vom 11.07.2022 zuzustimmen.
- Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen besteht die Möglichkeit über eine Bauvoranfrage eine Baumöglichkeit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB für eine „erste Baureihe“ entlang der Berliner Straße zu prüfen. Dann wäre eine mittels Bebauungsplan, optimierte städtebauliche Entwicklung (bauliche Ausnutzung, Gestaltung und Klimaschutz) nicht gesichert.



Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

■ TOP 27

**Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg -
Seniorenwohnen Alte Landstraße"**

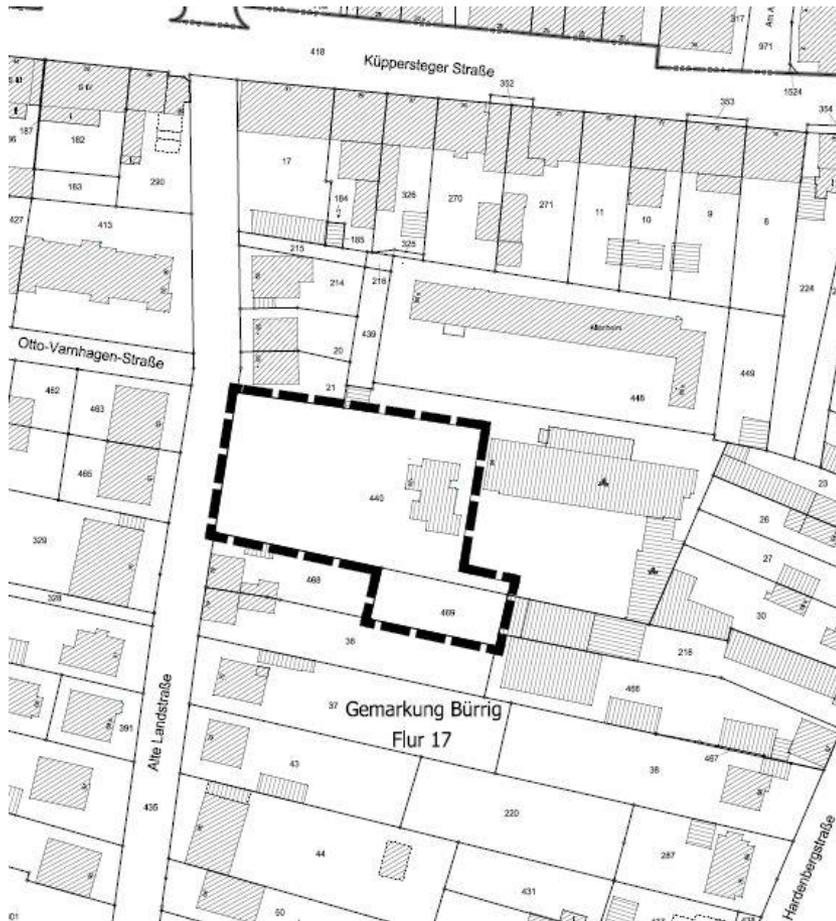
- Aufstellungsbeschluss

**- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit**

2022/1596



Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"



Aktuelle Beschlussvorlage:

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Bisheriges Verfahren:

Einleitungsbeschluss (Arbeitsauftrag an die Verwaltung) erfolgte am 16.05.2022 durch den SPB (Vorlage 2022/1400).

Im Anschluss erfolgte die Überarbeitung des am 16.05.2022 vorgestellten Entwurfs in (zwei) Varianten.

Planungsziel:

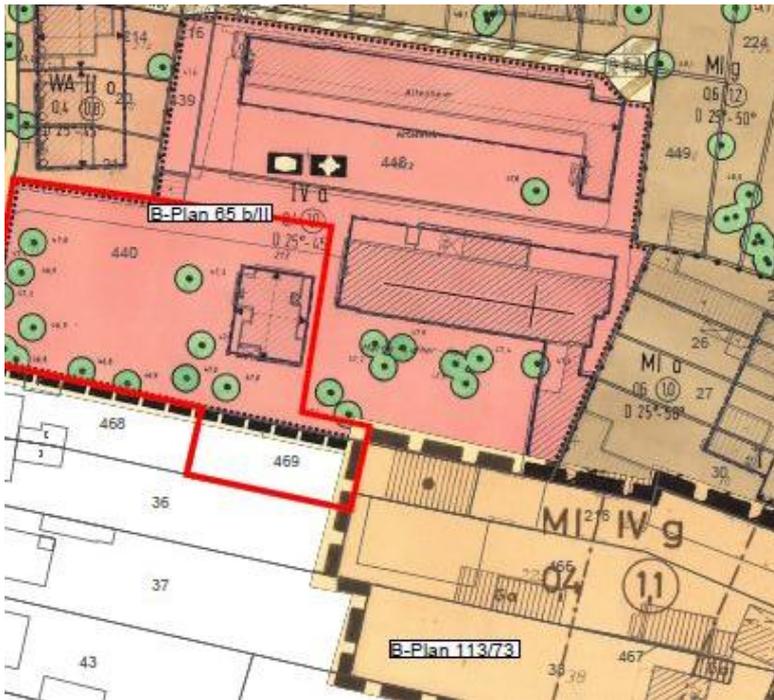
Seniorenwohnen im geförderten Wohnungsbau
(Initiator des Verfahrens: Evangelische Kirchengemeinde Küppersteg)



Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

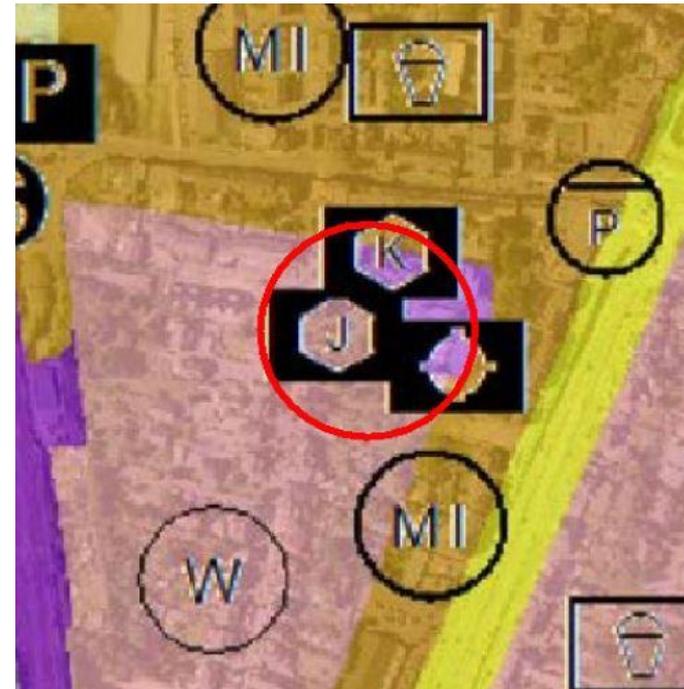
Bestehendes Planungsrecht

- BPlan Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Keine überbaubare Grundstücksfläche
- Teilw. unbeplanter Innenbereich (Flurstk. 469)



Flächennutzungsplan

- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Soziale Zweckbestimmungen



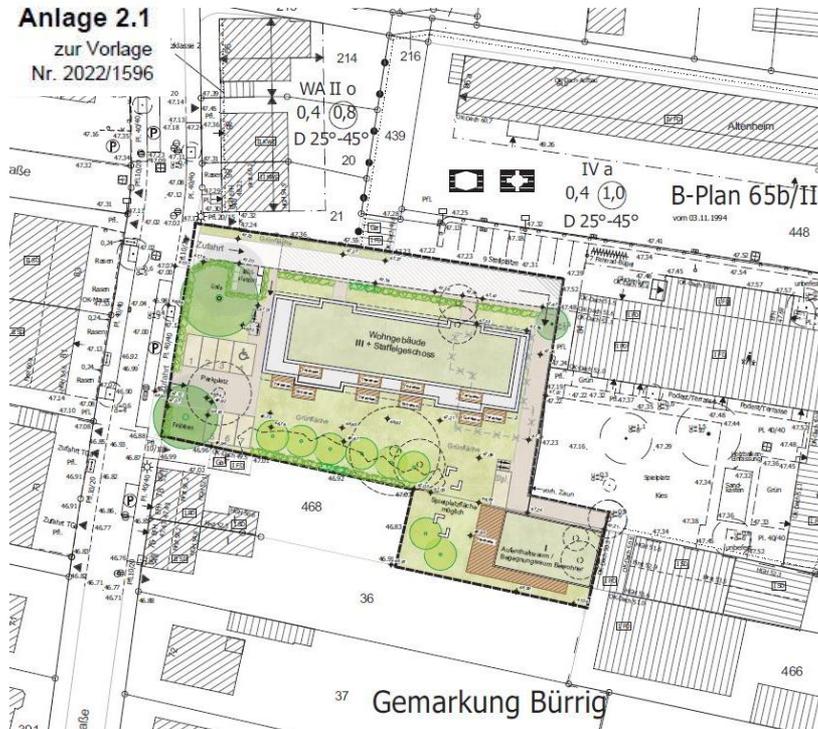


Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

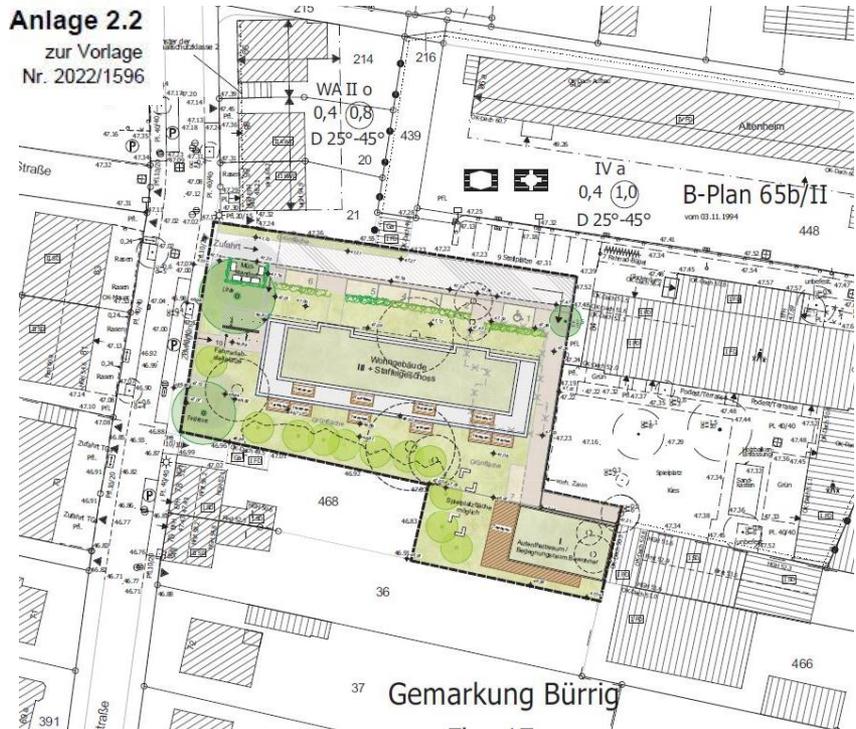
Beschlussentwurf:

(4) Dem städtebaulichen Vorentwurf mit den zwei Varianten zum Bebauungsplan Nr. 262/II „Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zugestimmt.

Anlage 2.1
zur Vorlage
Nr. 2022/1596



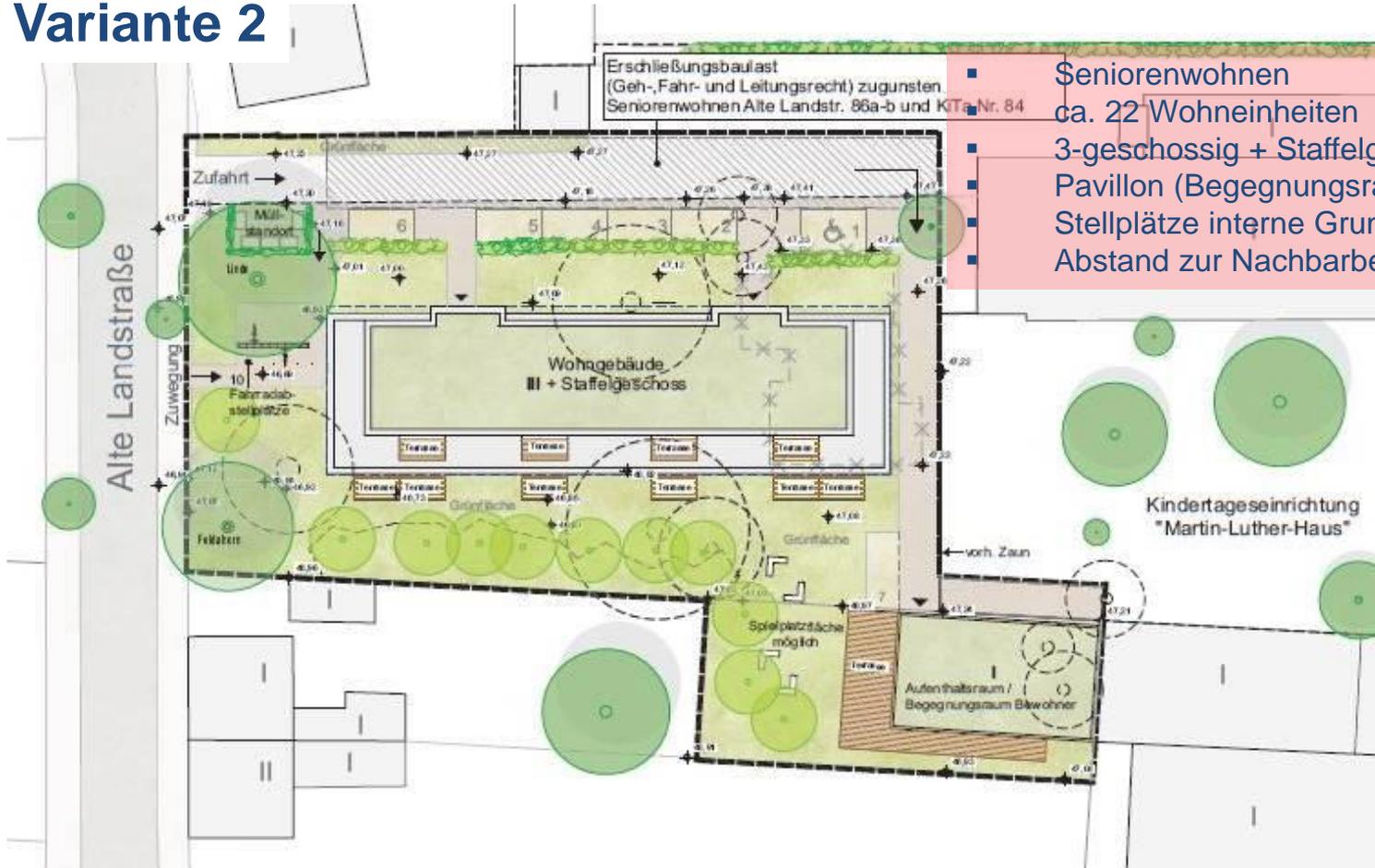
Anlage 2.2
zur Vorlage
Nr. 2022/1596





Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

Variante 2



- Seniorenwohnen ca. 22 Wohneinheiten
- 3-geschossig + Staffelgeschoss
- Pavillon (Begegnungsraum)
- Stellplätze interne Grundstückszufahrt
- Abstand zur Nachbarbebauung geringer



Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

Anlage 4

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Büro Peuker, Landschaftsarchitekt, Leverkusen

Anlage 4.1
zur Vorlage
Nr. 2022/1596

ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG zum Vorhaben: „Küppersteg – Wohnbebauung Alte Landstraße“

Gemarkung, Flur, Flst.: Gemarkung Bürig (054602), Fl. 17, Flst. 440 u. 469

Logo: Alte Landstraße 82, 51373 Leverkusen

Naturraum: NR-551 Köln-Bonner Rheinebene,
Untereinheit: 551.1 Rechtsrheinische Niederterrasse

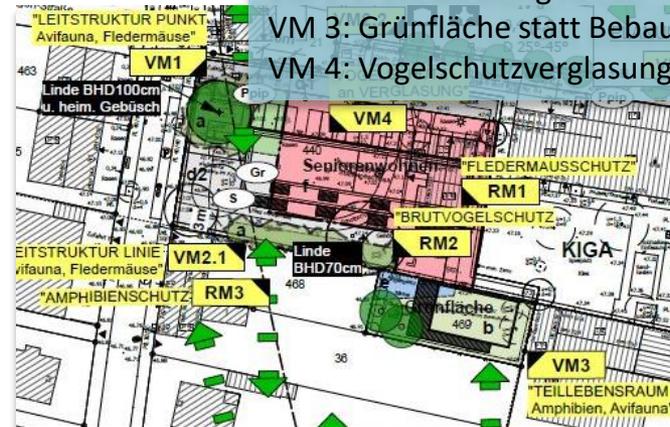
Messstichblatt: MTB 4907 Leverkusen Quadrant 4
+ unmittelbar angrenzende MTB 4907.2 (N), 4908.1 (NO) u. 4908.3 (O)

VORHABENTRÄGER: Evangelischen Kirchengemeinde
an Dhünn Wupper und Rhein
Stresemannplatz 2, 51371 Leverkusen, Tel. 0214-8606511

*Unveränderte Abschrift
der ASP Teil A.) u. B1) bis B8)
und unverbindliche Empfehlungen zur
Biotopentwicklung*
Stand: 17. Juni 2022
Berichtszeitraum: 16. Feb. - 17. Jun. 2022

Fazit: Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote ohne Risikomanagement (RM) und Vermeidungsmaßnahmen (VM) sind nicht gänzlich auszuschließen. Daher werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Risikomanagementmaßnahmen (RM1 bis RM3) und Vermeidungsmaßnahmen (VM1 bis VM4) vorgeschlagen.

- RM 1: Maßnahmen Fledermausschutz
- RM 2: Keine Rodung in der Bauzeit
- RM 3: Umsiedelung Amphibien
- VM 1: Erhalt Linde (NW)
- VM 2.2: Entwicklung Baumreihe
- VM 2.1: Entwicklung Hecke
- VM 3: Grünfläche statt Bebauung
- VM 4: Vogelschutzverglasung



16.01.2023

30 60



Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

Anlage 5

Baumexpertise

Büro Peuker, Landschaftsarchitekt, Leverkusen

Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2022/1596

Sven Peuker, Dipl.-Ing. Freischaffender Landschaftsarchitekt BDLA
Beratung · Planung · Studien · Öffentlichkeitsarbeit in Umweltschutz und Landschaftspflege



Sven Peuker, Landschaftsarchitekt BDLA
Lahnstr. 24 · D-51381 Leverkusen

**Evangelische Kirchengemeinde
an Dhünn Wupper und Rhein**
Daniel Böger, Architekt / Kirchbaumeister
Stresemannplatz 2
D-51371 Leverkusen

Datum: Mittwoch, 17. August 2022
Projekt: Baumkontrolle Laub22
Ihr Zeichen: Alte Landstraße 82
Archiv-Nr.: Lev_EVKI-ALTLINDSTR82-
BMKGN_20220816_abgabe-
.docx

Übermittlung: u.a. Unterlagen der Baumkontrolle, belaubt 2022,
3 Bäume an der Südgrenze in Gemarkung Bürrig, Flur 17, Flst. 440

Bauherr / Auftraggeber: Evangelische Kirchengemeinde, an Dhünn Wupper und Rhein
Stresemannplatz 2, 51371 Leverkusen, Tel. 0214-8506511

Projekt, Bauwerk: Alte Landstraße 82, 51373 Leverkusen

Liegenschaft: Gemarkung Bürrig, Flur 17, Flst. 440 teilw.

hier: „BAUMKONTROLLE 3 Bäume belaubt, Sommer 2022 in
Grünfläche Flur 17, Flst. 440 teilw.“
zur Verkehrssicherungspflicht gem. § 823 BGB
Auftrag v. 07.07.2022 zu Angebot vom 07.07.2022

zu Auftrag:

Sehr geehrter Herr Böger,
in der Anlage erhalten Sie hier die Unterlagen zur Baumkontrolle, belaubt 2022.

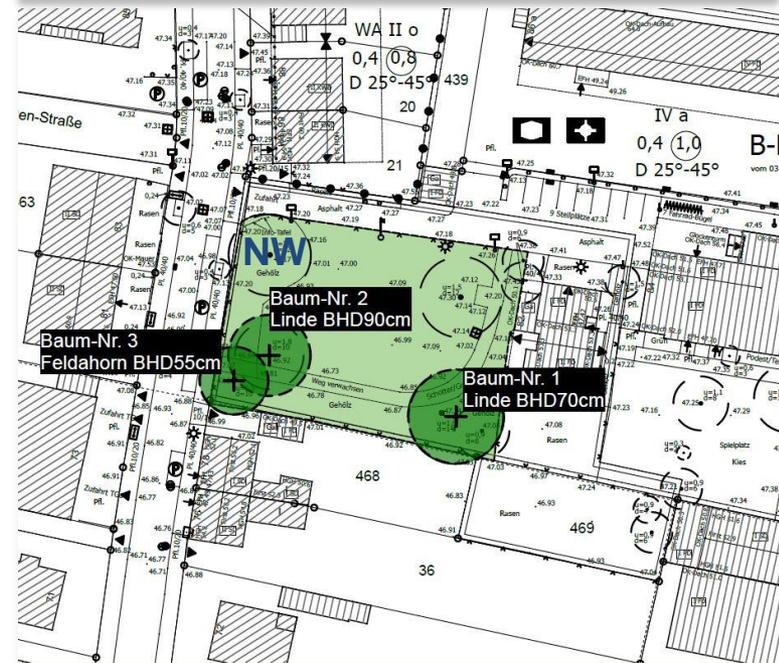
Der Aufnahmezeitpunkt am 16.08.2022 war ideal, da die Bäume durch Trocken-
und Hitzestress Schadenssymptome gut erkennen lassen.

Insgesamt ergibt sich deutlicher Handlungsbedarf für die Winterlinde in der
Südostecke (01). Die Winterlinde in der Südwestecke (02) ist mittelstark
geschädigt / krank aber aktuell noch nicht als abgängig zu bewerten. Hier sind
die Pflegemaßnahmen übersichtlicher als bei 01, denn dort besteht ein
erheblicher Aufwand zur Beseitigung von Wasserreißern und sogenannten
Klebästen (starke Wasserreißer), die aufgrund fehlerhafter Kronenpflege
entstanden sind (starke Rücknahme von Starkästen). Der Feldahorn (03) ist
gesund und sollte nur geringfügig im Habitus gepflegt werden. Grundsätzlich

Sven Peuker
Dipl.-Ing. Landschaftspflege

Aussagen zum Baumbestand

- 1) Linde „Süd-Ost“: gesund
 - 2) Linde „Süd-West“: geschädigt/krank
 - 3) Ahorn: gesund
- NW) Linde „Nord-West“: Erhalt (s. Artenschutz)

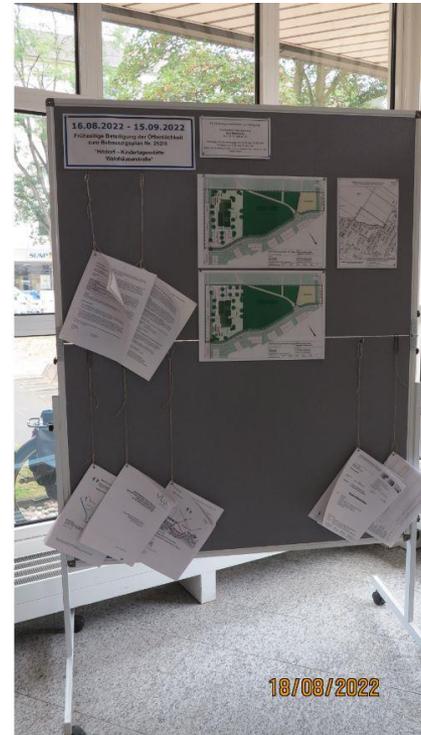




Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

Beschlussentwurf:

(5.) Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung, für 30 Tage öffentlich ausgehängt werden.





Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

■ TOP 28

**Sanierung und Erweiterung
Gemeinschaftsgrundschule Opladen (GGS
Opladen), Standort Hans-Schlehahn-Str. 6
- Baubeschluss**

2022/1918

Vorlage Nr. 2022/1918
GGG Opladen,
Sanierung und Erweiterung GGS
Opladen, Standort Hans-Schlehahn- Str.
6
51379 Leverkusen

- Baubeschluss zur Sanierung und Erweiterung der Gemeinschaftsgrundschule

Bestand



Planung

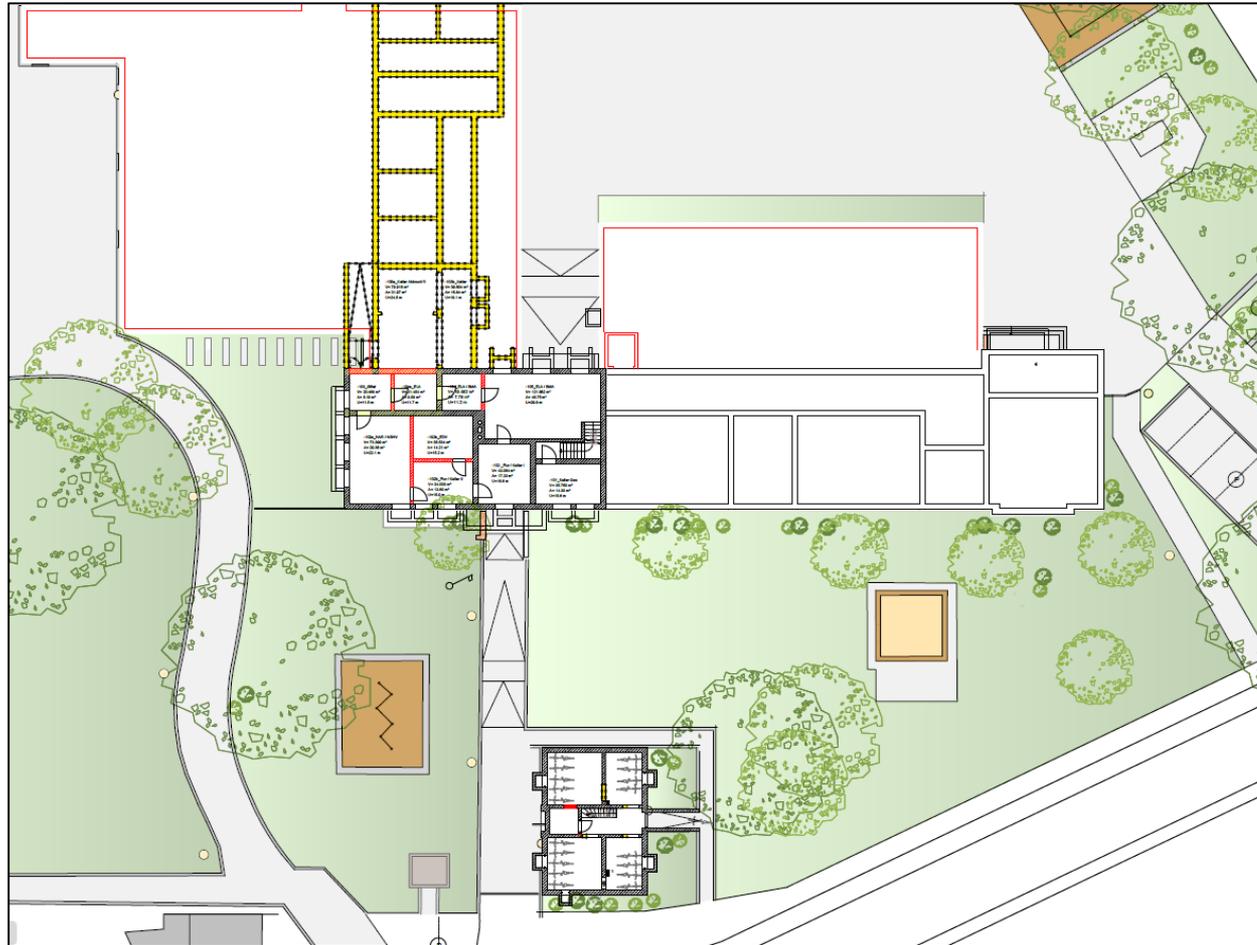
- Umbau des Bestandsgebäudes mit notwendigen technischen Anpassungen und Erweiterung im Klassentrakt zu einem Gebäude mit Clusterstruktur
- Fassade des Haupthauses soll optisch und strukturell erhalten bleiben
- Holzfassade, Gründach und Photovoltaikanlage
- Herstellung Barrierefreiheit im 2 Sinne-Prinzip,
- Einbau Aufzug, Rampen und Pflegebad
- Erneuerung aller Leitungen/Leitungsführung für eine gesicherte und umweltfreundliche Nutzung, Verbesserung der Energiebilanz durch Modernisierung der technischen Anlagen
- Neubau einer Mensa für den Ganztagsbetrieb

Neubau

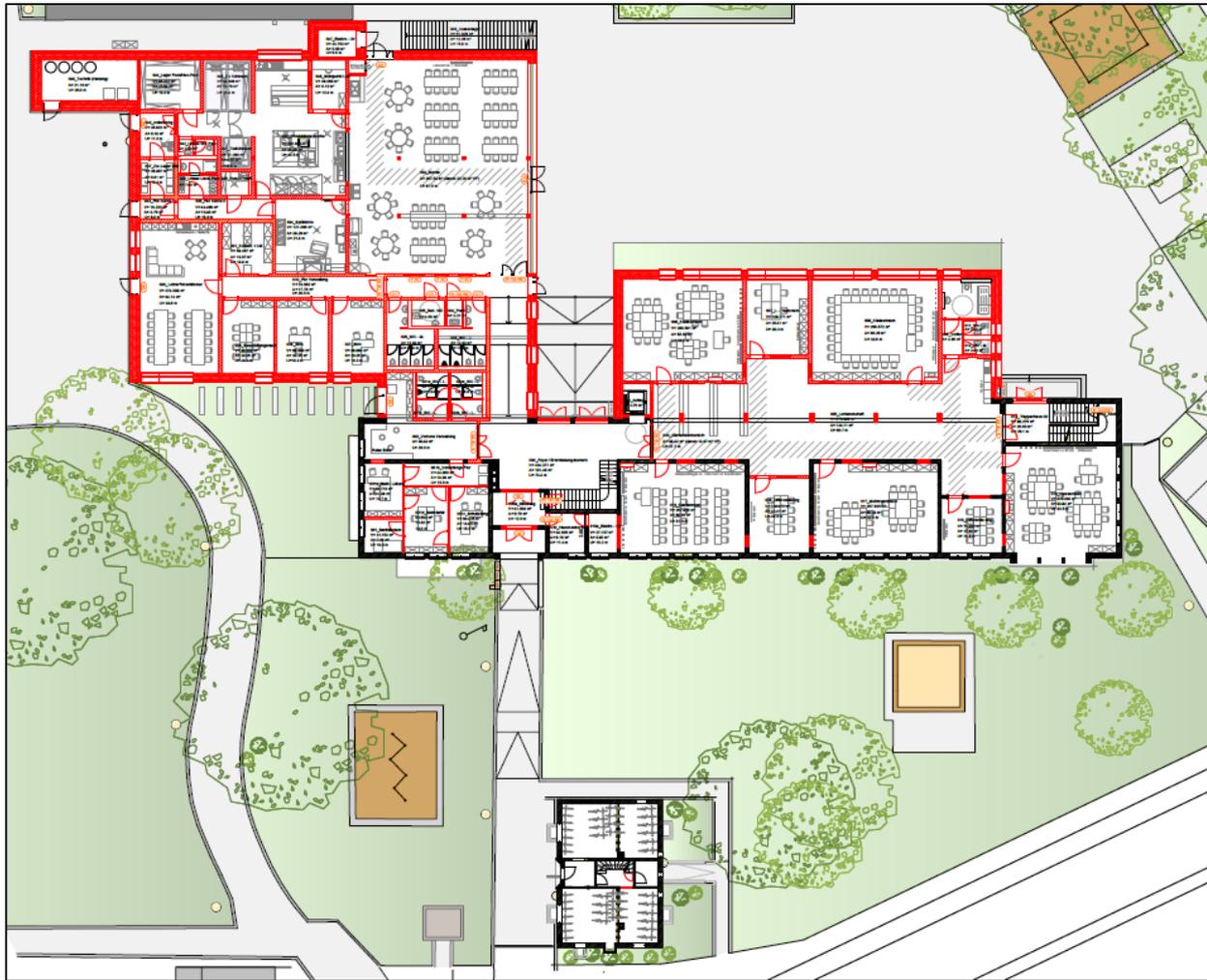
Lageplan



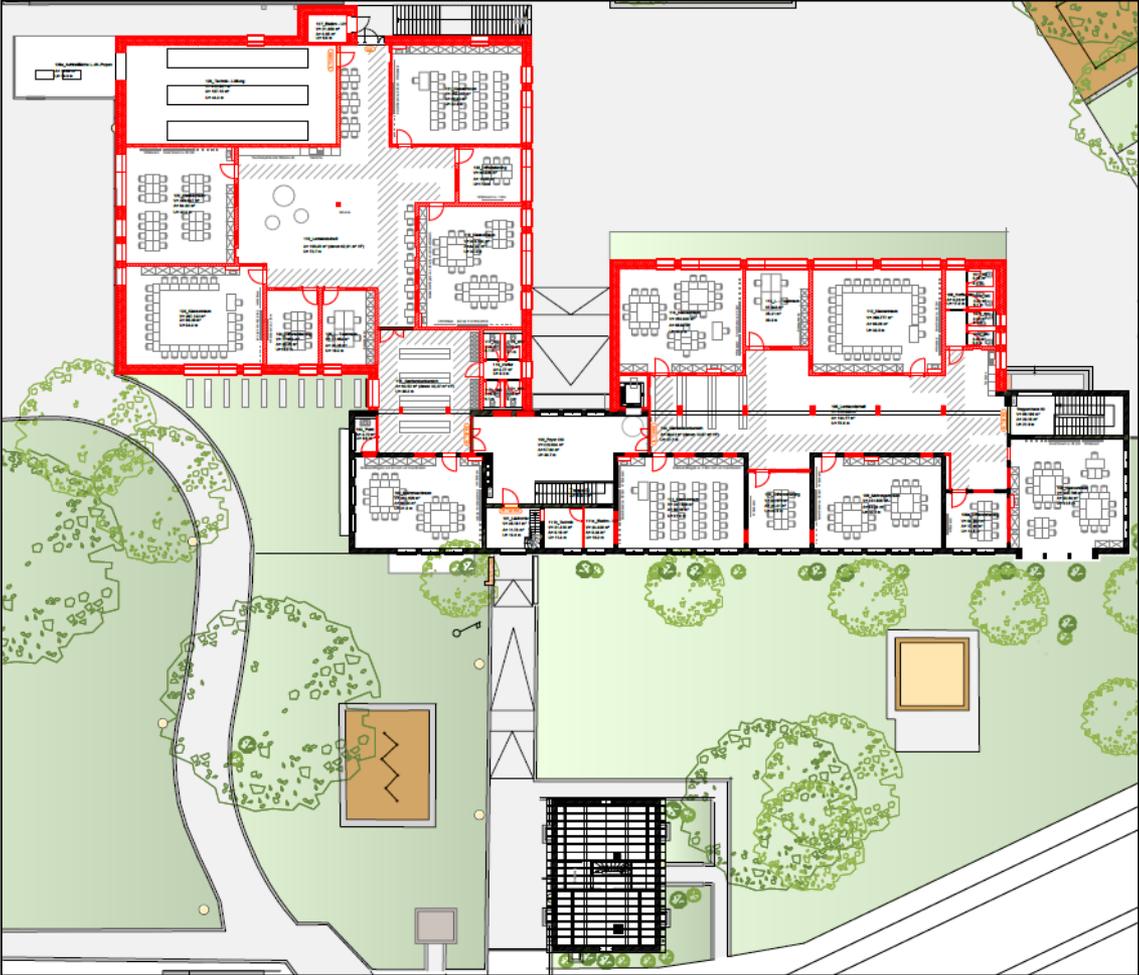
Grundriss
Kellergeschos
S



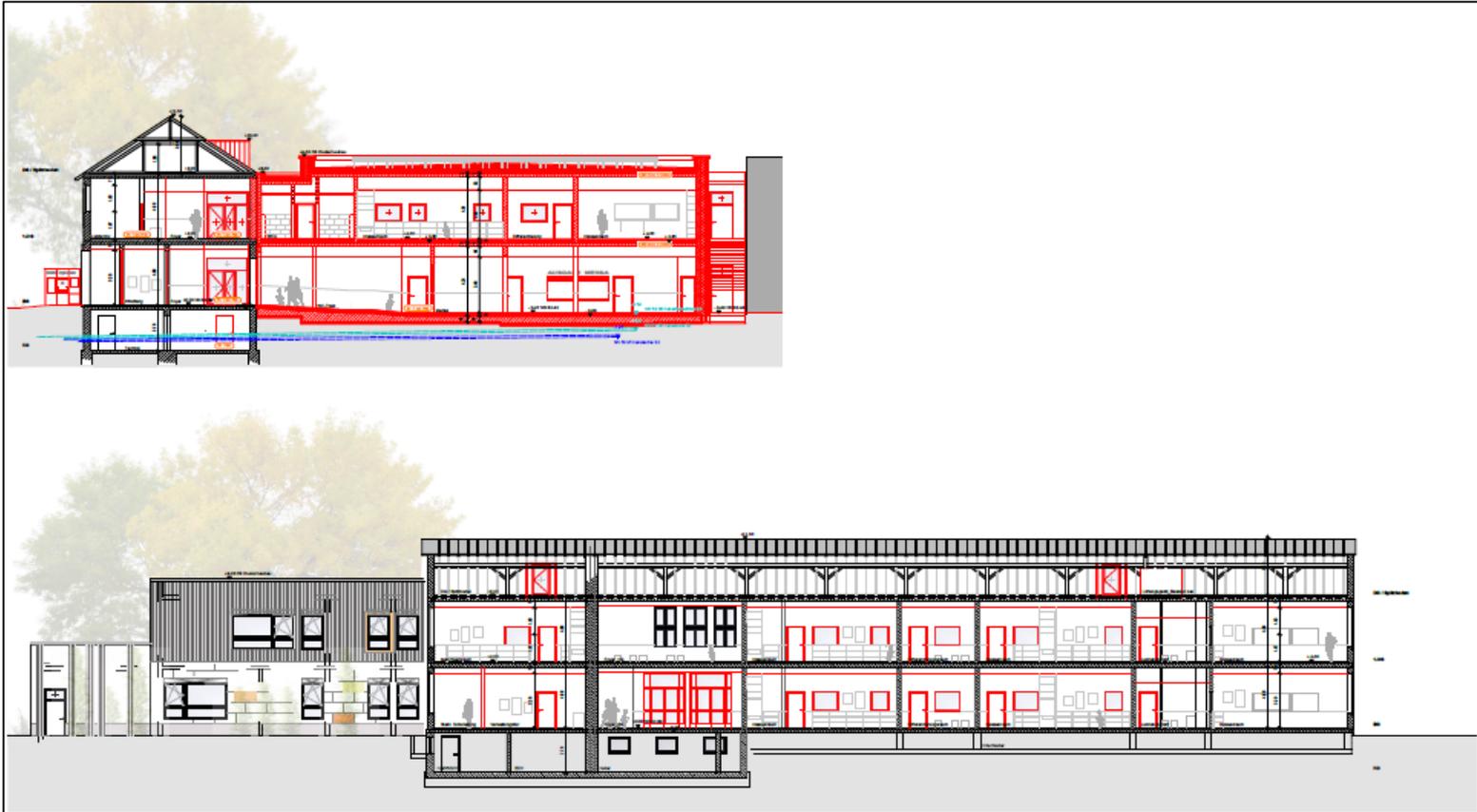
Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Obergeschoss



Schnitte



Ansichten



Kosten

Zusammenstellung der Kosten				
	Kostengruppen		Teilbetrag	Gesamtbetrag
	Summe 100 Grundstück		0,00 €	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen		320.940,00 €	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen		8.540.053,31 €	
	Summe 400 Bauwerk - Technische Anlagen		3.535.436,77 €	
	Summe 500 Außenanlagen		966.792,94 €	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke		527.910,22 €	
	Summe 700 Baunebenkosten		2.564.493,65 €	
	Aufrundung		44.373,12 €	
	Gesamtbaukosten		- €	16.500.000,00 €
	Zuschlag Baukostensteigerung 1% pro Monat	13,0%	2.145.000,00 €	
	Sicherheitszuschlag	10,0%	1.650.000,00 €	
	Gesamtbaukosten gerundet	mit Zuschlag 23,0%	3.795.000,00 €	20.300.000,00 €

