



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2585

Der Oberbürgermeister

V/61-26-276-II-kom

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	18.01.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	22.01.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.01.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg – südlich Gutenbergstraße"

- Einstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof", 2. Änderung
- Kita Gutenbergstraße
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276/II "Küppersteg – südlich Gutenbergstraße"
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Das in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.06.2018 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitete Bauleitplanverfahren Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ - 2. Änderung - Kita Gutenbergstraße wird aus dem in der Beschlussvorlage genannten Grund eingestellt.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.
3. Dem aus dem bisherigen Planungsprozess hervorgegangenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“, der sich südlich des Wendehammers der Gutenbergstraße in Küppersteg befindet und eine Fläche von etwa 5.270 m² umfasst, wird zugestimmt.
4. Dem auf Grundlage des zuvor genannten Änderungsverfahrens basierenden Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanentwurf mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich zu beteiligen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die vorgenannten Unterlagen öffentlich auszulegen.

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 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:

Einstellung des bisherigen Verfahrens:

Die Praxis in der Bauleitplanung hat gezeigt, dass die Möglichkeit der Anwendung eines Änderungsverfahrens von bestehenden Bebauungsplänen nur in ganz besonderen Fällen (z. B. kleinere Änderungen kosmetischer Natur) sinnvoll ist. Hat ein notwendiger planerischer Eingriff einen größeren Umfang, empfiehlt es sich, die Planung als neuen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen. Grund hierfür ist der Umstand, dass im Falle einer Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans auch die darauffolgenden Änderungen automatisch unwirksam sind.

Um das Projekt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte in Küppersteg vor dem zuvor beschriebenen Fall zu schützen, wird empfohlen, das bisherige Bauleitplanänderungsverfahren auf einen eigenständigen Bebauungsplan umzustellen. Hierzu wird das bisherige Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 per Beschluss eingestellt und gleichzeitig die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans - der auf den erbrachten Leistungen des Änderungsverfahrens aufbauen darf - beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 276/II und trägt die Bezeichnung „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“. Der vorgenannte Bebauungsplan übernimmt den bisher bekannten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ und macht sich die bisher erbrachten Leistungen und Beteiligungsschritte zu eigen.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“ befindet sich im Leverkusener Stadtteil Küppersteg (Stadtbezirk II). Es liegt etwa 70 bis 90 m östlich der B8 (Europaring) und etwa 240 m südlich der Bismarckstraße entfernt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung (Anlagen 2 und 3) zu entnehmen.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Im Stadtgebiet von Leverkusen können seit geraumer Zeit nicht genügend Kindergartenplätze angeboten werden. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Mitunter sind geeignete Flächen für neue Einrichtungen sehr schwer zu finden. In Küppersteg ist ein Bereich in den Fokus genommen worden, der bisher nach dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht als Kinderspielplatz entwickelt werden konnte. Die in diesem Bereich für eine Kindertagesstätte zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf etwa 3.200 m². Erfahrungsgemäß kann auf Grundstücken der vorgenannten Größe eine Kindertagesstätte für bis zu 120 Kinder entstehen. Das vorliegende Plangebiet (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73) umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 5.270 m². Die Gesamtgröße begründet sich aus dem Umstand, dass wegen der Neuplanung für eine Kindertagesstätte auch Nachbargrundstücke ins Plangebiet hineingenommen werden mussten. Ansonsten würden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans teilweise ins Leere laufen.

Primär hat die Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte in Küppersteg zum Ziel. Hierfür wird in der Planzeichnung eine „Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“ festgesetzt. Darüber hinaus werden sonst vom Primärziel tangierte Flächen (Wohnbaugrundstücke) planungsrechtlich neu geord-

net.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 276/II „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“ erfüllt die folgenden Kriterien für das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) bereits teilweise als „W“ (Wohnbaufläche) und als eine dem Siedlungsbereich zugeordnete Grünfläche (Zweckbindung Spielplatz) dargestellt,
- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles,
- es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre,
- mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Die von der Planung potenziell ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden jedoch im Teil B der Begründung dargelegt.

Verfahrensstand:

Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist formell durch den Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2018 (Vorlage Nr. 2018/2225) eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der Planung ist während der Pandemie („Lockdown“) als öffentlicher Aushang in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 erfolgt. Parallel hierzu sind ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planstand beteiligt worden.

Insgesamt sind fünf Äußerungen aus der Öffentlichkeit zum damaligen Planstand eingegangen, von denen zwei Äußerungen einer Anwohnergemeinschaft zuzuordnen sind. Samt den eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen die angesprochenen Themen die folgenden Punkte:

- Mögliche Verkehrsprobleme (Bring- und Holverkehre der Kita),
- Verkehrsaufkommen und die Verkehrssituation allgemein,
- konkrete Fragen der Öffentlichkeit zu den zeichnerischen Festsetzungen,
- Ermöglichung einer weiteren Nachverdichtung zu Wohnzwecken,
- auf das Plangebiet einwirkende Immissionen,
- von der Planung verursachte Emissionen,

- Hinweise zu Umweltthemen (Klima, Luft, Boden und Wasser).

Überarbeitung der Vorentwurfskonzeption:

Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen führten mit ihren Anregungen und Hinweisen zur Überarbeitung von Detailpunkten der Planvorentwurfskonzeption. Im Wesentlichen betrifft die Überarbeitung die „Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbindung Kindereinrichtung“. Im Vergleich zum Vorentwurf (noch als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73) ist in der Planzeichnung der Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung eines vorgegebenen fußläufigen „Lückenschlusses“ zu erkennen. Das bedeutet nicht, dass es diesen Lückenschluss nicht geben wird. Die Notwendigkeit, diesen Weg so starr festzusetzen, wird aber nicht mehr gesehen.

Als Bindeglied zwischen dem Wendehammer der Gutenbergstraße und dem eigentlichen Grundstück der geplanten Kindertagesstätte sieht die Planung ein kurzes Stück öffentliche Verkehrsfläche vor. Im Detail ist auch die Anordnung der für die Stellplätze vorgesehenen Flächen angepasst worden. Ergänzt worden ist der Planentwurf auch um die explizite Festsetzung eines Standplatzes für die Abfallsammelbehälter. Damit im späteren Betrieb die Entsorgung der Abfallsammelbehälter gemäß der Abfallentsorgungssatzung (AES) erfolgen kann, ist zusätzlich eine temporäre Abstellfläche für den Abtransport festgelegt worden. Auch eine über die Musterrichtlinie der Feuerwehr hinausgehende Aufstellfläche ist aufgrund der besonderen Lage zeichnerisch festgelegt worden.

Darüber hinaus werden die bisher im Ursprungsbebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen in der vorliegenden Planung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 113/73 ist eine Schichtung der Nutzungsarten von den äußeren Quartiersrändern (Windthorststraße im Westen sowie Bismarckstraße im Norden und Osten) nach Innen vorgenommen worden. So sind im Ursprungsplan die äußeren Bereiche der Siedlung als allgemeines Wohngebiet (WA) und die inneren Bereiche als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Diese Unterscheidung ist mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Siedlung nachvollziehbar. Reine Wohngebiete sind nämlich eher eine Erscheinung der monofunktional auf die Wohnnutzung ausgerichteten Stadtränder (Stadtspeckgürtel) des vergangenen Jahrhunderts.

Als die Wohnsiedlung Neuenhof ab den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden ist, befand sie sich noch zwischen den Städten Wiesdorf und Opladen. Heute befindet dieser Bereich (mehrfach nachverdichtet) sehr zentral im Stadtgebiet von Leverkusen. Seit der Ausrufung der Leipzig-Charta (2007) wird für die innerstädtischen Bereiche europäischer Städte das Ziel einer stärkeren und lebendigeren Durchmischung verfolgt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276/II wird die Gelegenheit ergriffen, die in der Planzeichnung nicht der Fläche für Gemeinbedarf zugehörigen Flächen gemäß dem vorgenannten Leitgedanken der Leipzig-Charta dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet anzuschließen. Damit die Nutzungsartänderung aber nicht zu einer völlig unerwünschten Überprägung der im Plangebiet befindlichen Flächen führt, sind in diesem Bereich die sonst im § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, allgemeine Wohngebiete) unter Absatz drei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gestattet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die mehrfach angesprochene

Verkehrssituation in den Fokus gerückt. Die Äußerungen der Öffentlichkeit führten 2021 zur Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung, die aber ohne politischen Beschluss bisher nicht veröffentlicht werden konnte. Zur Verkehrsproblematik wurde auf Bitten der Öffentlichkeit (der Anwohnerinnen und Anwohner der Gutenbergstraße) im Frühsommer 2023 ein Ortstermin mit der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung sowie dem Verkehrsgutachter veranstaltet. Infolge des Ortstermins ist Mitte August 2023 eine ergänzende Verkehrszählung im Bereich der Bismarckstraße/Gutenbergstraße durchgeführt und in einer ergänzenden Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung festgehalten worden. Die Verkehrsuntersuchung liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 10 und die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrszählung als Anlage 11 bei. Da aus der erneuten Betrachtung der Verkehrssituation zunächst keine weiteren Auswirkungen auf die Planung zu erkennen sind, wird der Planentwurf in vorliegender Form mit dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

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 vorgenannten Beteiligung zur Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen Beschlussentwürfe über die Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und über die Planung als Satzung vorgelegt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP der Stadt zu entwickeln, daher wird der FNP nach diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Darstellung angepasst.

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 6 bis 12 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_01_Geltungsbereich_(A4)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_02_B-Plan_klein_(A4)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_03_Planzeichnung_(A0)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_04_Textl_Festsetzungen
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_05_Begrueundung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_06_Beitrag_Artenschutz
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_07_ASP
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_08_Versickerungsgutachten
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_09_Schalltechn_Untersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_10_Verkehrsuntersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_11_STN_Verkehrssituation
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_12_Bodenuntersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_13_Uebersicht_bisheriges_Planrecht