

## **Stadt Leverkusen**

## **NIEDERSCHRIFT**

über die 48. Sitzung (18. TA)

### **des Ausschusses für**

### **Stadtentwicklung, Bauen und Planen**

am Donnerstag, 12.12.2019, Rathaus,  
Friedrich-Ebert-Platz 1, 5. OG,  
Sitzungsraum Rhein (5.06)

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:20 Uhr

### **Anwesend:**

#### **CDU**

Ursula Behrendt

Tim Feister

in Vertretung für Bernhard Miesen

Paul Hebbel

Christine Richerzhagen

in Vertretung für Rainer Schiefer  
in Vertretung für Ina Biermann-  
Tannenberger

Frank Schmitz

Stv. Vorsitzender

Frank Schönberger

#### **SPD**

Michael Hüther

Peter Ippolito

Vorsitzender

Reinhart Lührs

in Vertretung für Martin Krampf

Iris Springer

Sven Tahiri

#### **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Roswitha Arnold

Klaus Wolf

#### **BÜRGERLISTE**

Karl Schweiger

#### **OP**

Michael Neuendorf

#### **FDP**

Uwe Bartels

**DIE LINKE.LEV**

Gisela Kronenberg

**Soziale Gerechtigkeit**

Dietmar Schaller

in Vertretung für Uwe Bastian

**Mitglied des Beirates für Menschen mit Behinderungen**

Ulrike Haase-Mülleneisen

**Es fehlen:**

**CDU**

Ina Biermann-Tannenberger

Bernhard Miesen

Rainer Schiefer

**SPD**

Martin Krampf

**Aufbruch Leverkusen**

Jürgen Clouth

**Soziale Gerechtigkeit**

Uwe Bastian

**Sachkundiger Einwohner gem. § 58 Abs. 4 GO NW**

Mamoud Taghavi

**Anwesend:**

**Verwaltung**

Andrea Deppe

Beigeordnete für Planen und Bauen

Sabine Heymann

Büro Baudezernat (60)

Petra Cremer

Stadtplanung (61)

Oliver Ahrendt

Stadtplanung (61)

Frank Hennecke

Stadtplanung (61)

Birgit Hardiman

Umwelt (32)

**Gäste:**

Wolfgang Herwig	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
Wolf-Peter Korth	LCM Immobilien GmbH & CO KG/ITC Lo- gistic Ges.mbH (LCM)
Vanessa Meyer	LCM Immobilien GmbH & CO KG/ITC Lo- gistic Ges.mbH (LCM)
Dr. Christian Giesecke	Rechtsanwälte Lenz & Johlen, Köln (Lenz & Johlen)
Christian Stange	TMD Friction Holdings GmbH (TMD)
Guido Künzel	TMD Friction Holdings GmbH (TMD)

**Schriftführung:**

Stefanie Krüger-Witte	Büro Baudezernat (60)
-----------------------	-----------------------

## Tagesordnung

<u>Öffentliche Sitzung</u>		<u>Seite</u>
<u>1</u>	<u><a href="#">Eröffnung der Sitzung</a></u>	5
<u>2</u>	<u><a href="#">Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"</a></u>	5
<u>2.1</u>	<u><a href="#">Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE.LEV vom 11.12.19 zur Vorlage Nr. 2019/2977 - m. erg. Schreiben v. 12.12.19 - Nr.: 2019/3343</a></u>	5
<u>2.2</u>	<u><a href="#">Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" - Erweiterung des Geltungsbereichs - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange - Nr.: 2019/2977</a></u>	5
<u>3</u>	<u><a href="#">Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße" - Antrag der CDU-Fraktion sowie der Gruppe FDP vom 22.11.19 - Nr.: 2019/3326</a></u>	8

## Öffentliche Sitzung

### 1 Eröffnung der Sitzung

Rh. Ippolito (SPD) eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Arbeitstagesordnung erläutert Rh. Ippolito (SPD) wie folgt:

Der Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE.LEV vom 11.12.19 zur Vorlage Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg", Vorlage Nr. 2019/2977 mit ergänzendem Schreiben vom 12.12.19, Antrag Nr. 2019/3343, wird auf die Tagesordnung als Tagesordnungspunkt 2.1 aufgenommen.

Der Tagesordnungspunkt 3, Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße", Antrag der CDU-Fraktion sowie der Gruppe FDP vom 22.11.19, Antrag Nr. 2019/3326, ist auch für eine nicht-öffentliche Sitzung vorgesehen, falls nichtöffentliche Inhalte des Verfahrens diskutiert werden. Zu diesem Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung begrüßt Rh. Ippolito (SPD) zudem Frau Meyer und Herrn Korth (LCM Immobilien), Herrn Dr. Giesecke (Lenz und Johlen) sowie die Herren Stange und Künzel (TMD Friction), die für Fragen des Ausschusses zur Verfügung stehen.

Der Ausschuss genehmigt die Arbeitstagesordnung in der vorliegenden Fassung.

Rh. Ippolito (SPD) informiert den Ausschuss, dass er künftig bei Sondersitzungen aufgrund der häufig nur begrenzt zur Verfügung stehenden Zeit ausschließlich die Themen auf die Tagesordnung nehmen wird, für die die Sondersitzung terminiert wurde. Rh. Ippolito (SPD) bittet die Verwaltung, dies auch gegenüber dem Fachbereich Oberbürgermeister, Rat und Bezirke zu kommunizieren und gibt diese Ausführungen zu Protokoll.

### 2 Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"

#### 2.1 Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE.LEV vom 11.12.19 zur Vorlage Nr. 2019/2977

- m. erg. Schreiben v. 12.12.19
- Nr.: 2019/3343

#### 2.2 Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg"

- Erweiterung des Geltungsbereichs
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
- Nr.: 2019/2977

Die Tagesordnungspunkte 2.1 (Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE.LEV vom 11.12.19 zur Vorlage Nr. 2019/2977, Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" m. erg. Schreiben v. 12.12.19, Antrag Nr. 2019/3343) sowie der Tagesordnungspunkt 2.2 (Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg", Vorlage Nr. 2019/2977) werden gemeinsam beraten.

Rf. Springer (SPD) gibt zu Protokoll, dass die Parksituation Am Bohofsweg dringend einer Überprüfung unterzogen werden muss; aufgrund des halbseitigen Parkens käme es dort täglich zu gefährlichen Situationen. Rf. Springer (SPD) ergänzt, dass der Parkdruck in diesem Wohngebiet unbedingt auch im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren zu untersuchen ist.

Frau Kronenberg (DIE LINKE.LEV) erläutert den Antrag ihrer Gruppe, Antrag Nr. 2019/3343 zu TOP 2.1.

Frau Beigeordnete Deppe stellt aufgrund der ausführlichen Diskussion im Ausschuss dar, dass sich der Bebauungsplan noch in einem sehr frühen Stadium befindet. Frau Beigeordnete Deppe erklärt, dass bereits vor dem Aufstellungsbeschluss durch das Dez. III (Fachbereich Umwelt) der Hinweis gegeben wurde, dass es sich hier um eine klimaaktive Fläche handelt, so dass keine Querriegel, keine hohen Gebäude und auch keine Gehölzriegel errichtet werden dürfen. Dies wurde bei den beiden vorliegenden Entwürfen berücksichtigt.

Frau Beigeordnete Deppe erläutert, dass es sich bei dem Bebauungsplanverfahren grundsätzlich um ein abgeschichtetes Verfahren handelt. Ortsrecht besteht erst dann, wenn der Satzungsbeschluss erfolgt ist. Bis dahin, so Frau Beigeordnete Deppe, ist es nicht gewiss, dass das Ziel, Baurecht zu schaffen, tatsächlich auch erreicht wird. Sollten Ergebnisse der Gutachten dem Ziel entgegenstehen, ist es möglich, dass die Verwaltung vorschlägt, den Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen. Frau Beigeordnete Deppe stellt dar, dass im weiteren Verfahren dieses Bebauungsplanes jetzt detaillierte Gutachten erforderlich sind, deren Ergebnisse für die weitere Planung berücksichtigt und abgewogen werden müssen.

Bezüglich der Schottergärten führt Frau Beigeordnete Deppe aus, dass inzwischen ein Handlungsleitfaden des Ministeriums vorliegt. Darüber hinaus gibt es zu dem Thema Flyer, die auch in den städtischen Dienststellen ausliegen und bei der Bauberatung ausgehändigt werden. In dem vorliegenden Bebauungsplan sollen entsprechende Festsetzungen aufgenommen werden, so dass Schottergärten nicht umgesetzt werden können. Grundsätzlich, so Frau Beigeordnete Deppe, ist hier jedoch Überzeugungsarbeit bei Bauantragstellern, Investoren und den Bürgerinnen und Bürgern zu leisten, auf Schottergärten der Umwelt zuliebe zu verzichten.

Frau Beigeordnete Deppe stellt in Bezug auf die Lärmemissionen dar, dass es für die Genehmigungslage des SV Bergfried bereits Restriktionen durch die bereits bestehende Bebauung gibt. Der Verein muss jetzt zunächst seine

Zielvorstellungen darstellen. Dann, so Frau Beigeordnete Deppe, werden die Lärmemissionen auf die bereits vorhandenen schützenswerten Nutzungen heruntergerechnet. Frau Beigeordnete Deppe erklärt, dass diesbezüglich Ergebnisse bis zur Offenlage des Bebauungsplanes vorliegen sollen.

Frau Kronenberg (DIE LINKE.LEV) zieht nach den Erläuterungen durch Frau Beigeordnete Deppe und der Diskussion im Ausschuss den Antrag auf Vertagung der Vorlage bis zur abschließenden Ermittlung der klimatechnischen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Siedlungsgebiete zurück (vgl. letzter Satz des Antrags) und bittet den Vorsitzenden um Abstimmung des übrigen Antragstextes als Prüfauftrag an die Verwaltung im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Rh. Ippolito (SPD) lässt wie folgt zu TOP 2.1, Antrag der Gruppe DIE LINKE.LEV, Antrag Nr. 2019/3343 mit vorgenannter Änderung abstimmen:

Die Verwaltung wird beauftragt, detailliert darzustellen, welche Auswirkungen die geplante Bebauung von "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" auf welche Siedlungsgebiete haben wird, weil diesem Gebiet laut Verwaltung „eine hohe stadtklimatisch-lufthygienische Bedeutung“ beizumessen ist. Die betroffene Bevölkerung und die Öffentlichkeit sind über die Ergebnisse zu informieren.

- einstimmig -

Die Ergänzungen zum Beschluss in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III in der Sitzung vom 28.11.2019 werden als Aufträge an die Verwaltung im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt:

1. Die Eigentümer werden verpflichtet, die Vorgärten als bepflanzte Gärten anzulegen.
2. Bei der Planung sind die Nutzung des Sportplatzes und die von ihm ausgehenden Immissionen zu berücksichtigen und dass die Anwohner nicht gegen diese Immissionen klagen können.

Rh. Ippolito (SPD) lässt sodann über Verwaltungsvorlage zum Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg", Vorlage Nr. 2019/2977, TOP 2.2, mit vorgenannter Ergänzung als Prüfauftrag im weiteren Verfahren abstimmen.

Beschluss:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ wird zugestimmt.
2. Für das grob umschriebene Gebiet, das im Norden „An der Wasserkuhl“, im Westen durch den Bohofsweg, im Süden von der Parkanlage „Meckhofen“ und im Osten durch eine Wiese eingefasst wird, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

(BauGB) in Verbindung mit § 13b BauGB aufzustellen. Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen.

3. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233/III (Varianten 1 und 2) in der vorliegenden Fassung zu.
4. Für den Bereich ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung des Bezirksvorstehers für den Stadtbezirk III durchzuführen. Gleichzeitig werden die Entwürfe (Varianten 1 und 2) mit Begründung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Rechtsgrundlagen: § 2 und § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB.

dafür: 17 (6 CDU, 5 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 BÜRGERLISTE, 1 FDP, 1 DIE LINKE.LEV, 1 Soziale Gerechtigkeit)  
dagegen: 1 (OP)

- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 34/I "Gewerbefläche Hitdorf-Ost/Wiesenstraße"  
- Antrag der CDU-Fraktion sowie der Gruppe FDP vom 22.11.19  
- Nr.: 2019/3326

Rh. Schönberger (CDU) erläutert den gemeinsamen Antrag von CDU-Fraktion und der Gruppe FDP. Die Sondersitzung, so Rh. Schönberger (CDU), habe die Intention, dass die vorliegenden widersprüchlichen Aussagen von Investor und Verwaltung zum Verfahren geklärt werden und so die Firma TMD Friction am Standort Leverkusen in einem rechtssicheren Verfahrensablauf gehalten werden kann.

Frau Beigeordnete Deppe erläutert, dass es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich ist, dass Verwaltung und Investor zusammenarbeiten und zusammenwirken; dies gestalte sich bei diesem Planverfahren aufgrund der bisherigen Erfahrungen als schwierig. Frau Beigeordnete Deppe stellt dar, dass zudem das vorliegende Plangebiet durch die Verwaltung aufgrund der wasserrechtlichen Anforderungen und der übrigen Problemlagen, wie z.B. Entwässerung und die Kaltluftschneise, als kompliziert beurteilt wird, so dass auch von Seiten des Investors eine Kompromissbereitschaft erwartet werden muss. Für den aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan fehlen Unterlagen sowie Aussagen zu den Planungsabsichten des In-



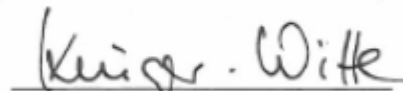
vestors, die bis heute nicht eingegangen sind. Dem Investor wurde zudem unter anderem dargelegt, dass das Bürogebäude über Befreiungen möglich ist; eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Baugenehmigung liegt jedoch bis heute nicht vor. Über den bestehenden Bebauungsplan liegen auch schon Baurechte vor, die ebenfalls nicht ausgeübt werden. Frau Beigeordnete Deppe resümiert, dass das Vorhaben im beschlossenen Arbeitsprogramm der Stadtplanung in der Priorität „A“ liegt und die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss umgehend eingebracht werden kann, sobald die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen des Investors vorliegen.

Es schließt sich eine kontroverse Diskussion an. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen und keine Anträge gestellt werden, erklärt Rh. Ippolito (SPD) den Tagesordnungspunkt für erledigt. Im Ausschuss besteht zudem kein Bedarf einer weiteren nichtöffentlichen Aussprache, so dass auf die nichtöffentliche Sitzung verzichtet wird.

Rh. Ippolito (SPD) schließt die Sitzung gegen 17:20 Uhr.



Rh. Ippolito  
Vorsitzender des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Planen



Stefanie Krüger-Witte  
Schriftführerin