



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/3404

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-V38/III-Mü-Ext.

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

19.05.2020

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	08.06.2020	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	18.06.2020	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau

Pfarrzentrum St. Andreas und Vorhaben- und Erschließungsplan

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerin Katholische Kirchengemeinde St. Andreas Leverkusen-Schlebusch (Anlage 4 der Vorlage) zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplans stattgegeben.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ und Vorhaben- und Erschließungsplan.
3. Der Bebauungsplan wird in das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ in die Prioritätsstufe I aufgenommen.
4. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schlebusch und beinhaltet in Flur 42 die Flurstücke 380, 381, 500, 505 und 506 sowie 345 und 475 (teilweise). Näheres kann dem zeichnerisch festgelegten Geltungsbereich (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) entnommen werden.

5. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Ergebnisse des städtebaulichen und freiräumlichen Realisierungswettbewerbs und die daraus hervorgehenden Umsetzungsempfehlungen können frühestens ab 19.06.2020 (Preisgerichtssitzung) zur Verfügung gestellt werden. Der daraus hervorgehende städtebauliche Vorentwurf und die Beschlussunterlagen werden rechtzeitig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Anlagen beigefügt.

Die Beteiligung erfolgt während einer Frist von 4 Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

Hinweis: Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorschriften in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzkleidung oder Schutzvorrichtungen) kommen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung

Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Müller/ FB 61 /406 - 6133**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung für die Wiedernutzbarmachung der Flächen und die Schaffung von Investitionen erforderlich. Des Weiteren soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum hergestellt werden.

Das Planverfahren wird im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ in die Priorität 1 aufgenommen.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Entfällt (siehe B).

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch den Investor übernommen. Dies wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen, z. B. im öffentlichen Straßenraum, erforderlich werden, sind die Kosten durch die Investoren zu übernehmen.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	nein	nein
Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das mittels Internet und öffentlichen Aushängen der Planunterlagen durchgeführt wird.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	nein	nein	nein

## **Begründung:**

### Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet wird grob eingegrenzt

- im Nordwesten durch die Bergische Landstraße,
- im Nordosten durch die Grundstücke Bergische Landstraße 70 und Gregor-Mendel-Straße 2-6,
- im Südosten durch das Altenzentrum St. Elisabeth auf dem Grundstück An St. Andreas 6
- und im Südwesten durch die Grundstücke Bergische Landstraße 60 und Dechant-Fein-Straße 31.

Die genaue Lage des Plangebietes wird eingehender durch die Anlage 1 der Vorlage (Geltungsbereich) wiedergegeben. Die Fläche umfasst insgesamt circa 0,62 ha.

### Planungsanlass und Ziele der Planung

Durch den Beschluss des Konzeptes „Zukunft heute“ des Erzbistums Köln im Jahr 2007 erlebt der Seelsorgebereich Leverkusen-Südost einen grundlegenden Struktur- und Funktionswandel im Gebäudebestand der Kirchengemeinden. Da der Strukturwandel jedoch eine große Chance birgt, das kirchliche Leben in Leverkusen neu zu positionieren, wurde zwischen 2016 und 2018 ein standortübergreifendes Konzept der Pastoral- und Gebäudeplanung durch die acht Kirchengemeinden im Seelsorgebereich erarbeitet.

An dem hier ausgewiesenen Standort sollen bisherige Aktivitäten konzentriert und gesammelt werden. Deshalb ist nun das Ziel des Projektes „Haus der Begegnung“, die Funktion von St. Andreas als Zentrum des gesamten Seelsorgebereichs zu stärken. Das Projekt „Haus der Begegnung“ an St. Andreas in Leverkusen-Schlebusch stellt einen ersten Baustein der Umsetzung dar. Allerdings entspricht das pastorale und bauliche Angebot nicht dem Anspruch eines mittelstädtischen zentralen Pfarrzentrums.

Dazu soll das Gebäudeensemble am Kirchplatz durch einen Café- und Saalanbau ergänzt werden. Außerdem sollen unter dem Dach des neuen Pfarrzentrums neue Pfarrbüroflächen realisiert werden. Gleichzeitig soll der rückwärtige Bereich der denkmalgeschützten Kirche von den nicht mehr benötigten Anbauten befreit werden. Durch die Neuordnung des Gebäudeensembles rund um die Kirche entsteht die Möglichkeit, ein neues Pfarrzentrum in der Fußgängerzone herauszubilden, welches das bisher bestehende, weniger zentral gelegene Pfarrheim ersetzen und die Kirche Leverkusen als selbstverständlichen Teil des Stadtlebens sichtbar machen soll.

Zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts wird zunächst ein hochbaulicher und freiräumlicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs ist es, einen städtebaulichen Vorentwurf zu erarbeiten, welcher für die Realisierung des neuen Pfarrzentrums zugrunde gelegt werden kann.

Es sollen insbesondere folgende Ziele verfolgt werden:

- Aufwertung des heutigen Denkmalensembles St. Andreas,
- Ausweisung eines ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gesamtkonzeptes,
- neue städtebauliche und hochbauliche Definition des heutigen Pfarrbereiches,
- Bereitstellung zusätzlicher Raumangebote und Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsqualitäten (barrierefrei und multifunktional),
- qualitativ hochwertige Neuordnung der Zugänge, Zufahrten und Freiflächen.

#### Bestehendes Planungsrecht

Derzeit ist die Plangebietsfläche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ erfasst, welcher vor allem das heutige Pfarrzentrum mit seinen Gebäuden im Bestand festsetzt. In dem Bebauungsplan ist die Fläche des heutigen Kirchgrundstücks als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Ergänzend eingebunden sind die nördlichen Anbaubereiche des denkmalgeschützten Bestandgebäudes am Kirchplatz. Sie sind innerhalb eines Kerngebiets (MK) festgesetzt. Das Gebiet ist zusätzlich von der Gestaltungssatzung „Schlebusch-Ortsmitte“ erfasst.

Die neuen städtebaulichen Ziele werden voraussichtlich nicht hinreichend durch die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung abgedeckt. Um eine zügige Realisierung zu unterstützen, soll ein neues Bebauungsplanverfahren vorzeitig in die Wege geleitet werden.

#### Verfahren und weiteres Vorgehen

Die im Folgenden aufgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen vorbehaltlich der Vereinbarkeit mit der dann jeweils rechtskräftigen Verordnung zum Schutz vor Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2.

Gemäß Antrag der Katholischen Kirchengemeinde St. Andreas in Leverkusen-Schlebusch sollen Einleitung (Einleitungsantrag, Anlage 4 der Vorlage), Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 38 „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen des Geltungsbereiches (Anlage 1 der Vorlage) sowie der Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2 der Vorlage) beschlossen werden mit folgendem Hinweis: Die Ergebnisse des städtebaulichen und freiräumlichen Realisierungswettbewerbs und die daraus hervorgehenden Umsetzungsempfehlungen können frühestens ab 19.06.2020 (Preisgerichtssitzung) zur Verfügung gestellt werden. Der daraus hervorgehende städtebauliche Vorentwurf und die Beschlussunterlagen werden rechtzeitig zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Anlagen beigefügt.

Das Bebauungsplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Näheres wird im weiteren Verfahren festgelegt. Der Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch - Ortsmitte“ wird im Zuge der hier anstehenden Aufstellung zunächst überdeckt.

Es wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen sind im Internet der Stadt Leverkusen und in Form eines Aushangs von 4 Wochen zur Verfügung zu stellen.

Auf Grundlage der eingehenden Äußerungen aus den Beteiligungen wird der Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet und die erforderlichen Gutachten erstellt. Sofern keine weiteren Belange dem Vorhaben entgegenstehen kann davon ausgegangen werden, dass als nächster Verfahrensschritt die Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erarbeitet und eingebracht werden wird.

**Anlage/n:**

- V38\_\_Anlage 1\_\_Geltungsbereich (Verkleinerung 1zu1000)
- V38\_\_Anlage 2\_\_Geltungsbereich Original\_Flurstücke\_A1
- V38\_\_Anlage 3\_\_Vorentwurfsbegründung
- V38\_\_Anlage 4\_\_bestehendes Planungsrecht\_110320
- V38\_\_Anlage 5\_\_Einleitungsantrag