



STADT LEVERKUSEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“

Begründung

Zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Stand: 12. März 2020

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB . Stadtplaner

Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln

Tel. 0221 .952686-33 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Bearbeiter:

Dieter Beele . Dipl.- Ing. Stadtplaner . AKNW

Jana Brochhagen . M.Sc. Raumplanung

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2	Geltungsbereich und Verfahren.....	4
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
2.2	Verfahren.....	4
3	Städtebauliche Situation.....	5
3.1	Nutzung.....	5
3.2	Verkehr.....	5
3.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	5
4	Planungsbindung.....	6
4.1	Landesentwicklungsplanung.....	6
4.2	Regionalplan.....	6
4.3	Flächennutzungsplan.....	6
4.4	Landschaftsplan.....	6
4.5	Bebauungspläne.....	6
4.6	Denkmalschutz.....	7
5	Städtebauliches Konzept.....	7
5.1	Freiraum.....	8
5.2	Verkehr/Maßnahmen der Mobilität.....	8
6	Umweltbelange.....	8
7	Auswirkungen der Planung.....	9
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	9
7.2	Kosten/Umsetzung.....	9
7.3	Statistische Daten.....	9

1 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Planung soll eine städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung rund um die Kirche St. Andreas in Leverkusen-Schlebusch erzeugt werden. Dazu sieht das Vorhaben den Neubau eines Pfarrzentrums als Ersatzneubau vor, welcher sich in das denkmalgeschützte Ensemble rund um die Kirche einfügt und sich baulich schlüssig mit dem Bestand verbindet. Der Neubau soll maximal drei Geschosse nicht überschreiten. Des Weiteren gilt als maximale Traufhöhe die vorhandene Traufhöhe des Hauses der Begegnung einzuhalten. Im Rahmen dieser Konzeption wird zudem ein Pfarrgarten errichtet. Weitere Maßnahmen des Vorhabens sind die Befreiung des rückwärtigen Bereichs der denkmalgeschützten Kirche von den nicht mehr benötigten Anbauten sowie die Realisierung zusätzlicher Pfarrbüroflächen im Obergeschoss des neuen Pfarrzentrums.

Das Haus der Begegnung an St. Andreas wurde Ende der 1960er Jahre im Gebäude des ehemaligen St. Elisabeth-Krankenhauses eingerichtet. Nun soll das Konzept umgesetzt werden, in dem St. Andreas als Zentrum des gesamten Seelsorgebereiches stärker herausgebildet wird. Dazu soll das bestehende Gebäudeensemble im Rahmen des Vorhabens um einen Café- und Saalanbau ergänzt werden. So kann der bisher bestehende, weniger zentral gelegene Pfarrsaal durch ein neues Pfarrzentrum ersetzt werden.

Bisher konnten die Vorgaben zur Flächenreduzierung des Konzeptes „Zukunft heute“ aus dem Jahr 2007 durch die Kirchengemeinden des Seelsorgebereichs Leverkusen Südost nicht umgesetzt werden, sodass ein großer Teil der bestehenden Gebäude in eigenfinanzierter Regie betrieben werden. Folglich ist auf langfristige Sicht mit einer schweren wirtschaftlichen Belastung der Kirchengemeinden zu rechnen.

Als Reaktion darauf haben die damals acht Kirchengemeinden des Seelsorgebereichs Leverkusen Südost ein standortübergreifendes Konzept für die Pastoral- und Gebäudeplanung erarbeitet, welches unter anderem die wirtschaftliche Tragfähigkeit des zukünftigen Raumbedarfs des Seelsorgebereichs dokumentiert. Als Grundlage für das Konzept dient eine umfangreiche Analyse der pastoralen Schwerpunkte, Besonderheiten und Potenziale im gesamten Seelsorgebereich Leverkusen Südost. Das bauliche Ensemble rund um die Kirche St. Andreas wird durch die Umsetzung des Vorhabens als Seelsorgebereichszentrum zu einem einladenden und offenen Treffpunkt direkt an der Fußgängerzone umgestaltet. Dazu fungieren unter anderem das offene Foyer mit integriertem Café und die katholische öffentliche Bücherei.

Die Kirchengemeinde St. Andreas führt zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das geplante Vorhaben, welches die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan darstellen wird, in enger Abstimmung mit dem Erzbischöflichen Generalvikariat einen nicht offenen Wettbewerb nach RPW 2013 durch. Dazu wurden neun Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen. Ziel des Wettbewerbes ist es, ein städtebauliches und bauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, welches anschließend der Realisierung des neuen Pfarrzentrums und der Qualifizierung des städtebaulichen Umfeldes zugrunde gelegt werden soll.

Dazu steht die Erarbeitung eines ressourcenschonenden und den wirtschaftlichen Gesamtkonzeptes, welches ein anpassungsfähiges und multifunktionales Gebäude umfasst, im Vordergrund. Es gilt einen denkmalverträglichen Baustein zu entwerfen, welcher sich durch einen hochwertigen Städtebau in das prägnante architektonische Ensemble einfügt und zu einer klaren Adressbildung führt. Das offene, Begegnung und Austausch fördernde Gebäude soll mit einer hohen Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Zudem muss die Barrierefreiheit des Gesamtensembles gewährleistet werden.

2 Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet mit einer Größe von circa 0,63 ha liegt unmittelbar angrenzend an der Bergischen Landstraße, welche in diesem Bereich die Fußgängerzone des Stadtteils Schlebusch darstellt. Im Südosten grenzt das Altenzentrum St. Elisabeth an das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III „Schlebusch (Ortsmitte) - „Neubau Pfarrzentrum St. Andreas“ umfasst die Flurstücke 380, 381, 505, 506, 345 (teilweise), 475 (teilweise) und 500 (teilweise) in der Flur 42.

Der Bereich wird

- 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

begrenzt.

2.2 Verfahren

Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs und die daraus hervorgehenden Umsetzungsempfehlungen werden am 19.06.2020 ermittelt und anschließend in das Verfahren eingebracht und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zunächst vorgesehen ist ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt. Außerdem wird durch die Planung kein Vorhaben zulässig, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b

BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete). Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weiterhin gegeben sind wird im nächsten Verfahrensschritt genauer zu erörtern sein.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Nutzung

Das Plangebiet liegt wie bereits erwähnt angrenzend an die Fußgängerzone in der Bergischen Landstraße im Ortskern von Schlebusch. Die Fußgängerzone wird neben den kirchlichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets hauptsächlich durch verschiedene Boutiquen, Restaurants und Dienstleister als Erdgeschossnutzung geprägt. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude bestehen zu einem großen Teil aus traditionellen bergischen Schieferhäusern und gründerzeitlichen Fassaden. In den Obergeschossen befinden sich auch Wohnungen.

Im Osten, Süden und Westen des Plangebiets befinden sich auch Mehrfamilienhäuser, die das Gebiet in Form einer Wohnnutzung prägen. Das südöstlich angrenzende Altenzentrum wird durch eine Wegeverbindung südseitlich der Kirche mit der bestehenden Fußgängerzone verknüpft.

3.2 Verkehr

Der Bereich um den Kirchplatz der Kirchengemeinde St. Andreas und der Bergischen Landstraße ist Teil der Fußgängerzone des Stadtteils Schlebusch. Hier ist die Zufahrt nur für Anlieferungszwecke erlaubt. Die Erschließung der PKW-Stellplätze auf dem Kirchengelände erfolgt deshalb derzeit über die Zufahrt am Wendepplatz der Dechant-Fein-Straße, die vom Empfang des St. Elisabeth-Altenzentrums gesteuert wird. Die Zufahrt zum Parkplatz der Kirchengemeinde verläuft um die rückwärtigen Anbauten der Kirche, also derzeit über die Zufahrt zu den Stellplätzen des Altenzentrums und die Zufahrt zur Anlieferung. Auf diesem Weg gelangen auch Fußgänger zum Empfang und Haupteingang des Altenzentrums.

3.3 Technische Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an das Gasnetz ist vor Ort gegeben. Die entsprechende Gasleitung liegt in der Bergischen Landstraße und verläuft von dort über den Kirchplatz entlang der Nord-Ost-Fassade zur Versorgung der Sakristei. Ein Anschluss an die Frischwasserversorgung ist ebenfalls gegeben. Dieser erfolgt über das Haus der Begegnung direkt an der Bergischen Landstraße. Das Haus der Begegnung ist zudem über den rückwärtigen Anbau an den Abwasserkanal angeschlossen. Auf dem Kircheng-

rundstück befindet sich eine Trafostation der örtlichen Stromversorgung. Diese liegt unmittelbar gegenüber dem Südwestturm der Kirche. Sie muss im Rahmen der Neuplanung erhalten bleiben.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) kann abgesehen werden, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war.

4 Planungsbindung

4.1 Landesentwicklungsplanung

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

4.2 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan ist der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Zusätzlich wurde der Fläche folgende Zweckbestimmung zugewiesen: Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987 trifft bezüglich der Plangebietsfläche keine Aussagen.

4.5 Bebauungspläne

Derzeit besteht für die Plangebietsfläche der Bebauungsplan Nr. 25/77/III Schlebusch Ortsmitte, welcher vor allem die Sicherung der städtebaulichen Qualität für die Ortsmitte des Stadtteils Leverkusen-Schlebusch anstrebt. In dem Bebauungsplan wird die Fläche des heutigen Kirchengrundstücks als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Davon ausgenommen sind die rückwärtigen Anbaubereiche des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes am Kirchplatz. Sie liegen innerhalb eines Kerngebiets (MK). Die städtebaulichen Ziele der Kirchengemeinde sind jedoch nicht innerhalb der Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplans realisierbar, sodass die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich ist, um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern.

Ferner ist das Plangebiet durch die Gestaltungssatzung „Schlebusch-Ortsmitte“ erfasst.

4.6 Sonstige Bindungen/Grundstücksverfügbarkeiten

Die Grundstücke der Gemarkung Schlebusch, Flur 42 mit den Flurstücksnummern 381 und 506 befinden sich im Eigentum der Kirchengemeinde. Für das Flurstück 506 ist eine Baulast zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 505 eingetragen, die die rückwärtige Zufahrt zu diesem Nachbargrundstück sichert. Die Zufahrt erfolgt über die Gregor-Mendel-Straße. Mit Flurstück 500 wird ist eine städtische Wegeparzelle teilweise eingebunden.

4.6 Denkmalschutz

Die Kirche St. Andreas sowie das bestehende Haus der Begegnung (An St. Andreas 4) und die gegenüberliegende ehemalige Vikarie (An St. Andreas 2) innerhalb der Plangebietsfläche stehen unter Denkmalschutz. Gleiches gilt für das historische Pfarrhaus (Bergische Landstraße 51) außerhalb der Plangebietsfläche.

Dem derzeit gültigen Bebauungsplan ist außerdem zu entnehmen, dass auch die anschließenden Gebäude im Nordosten (Bergische Landstraße 53, 68 sowie 74-76) unter Denkmalschutz stehen.

Über den Schutz der einzelnen Gebäude hinaus ist außerdem von einem Ensemble-schutz auszugehen. Davon können auch umliegende Frei- und Platzflächen berührt sein.

5 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht ein neues städtebauliches Ensemble rund um die Kirche St. Andreas vor, welches sich auf der einen Seite in die Fußgängerzone einfügt und auf der anderen Seite eine wichtige Wegeverbindung zur östlich angrenzenden Wohnbebauung und dem Altenzentrum St. Elisabeth ausbildet. Dabei steht die Differenzierung der Frei- und Stadtraumqualitäten stets im Vordergrund, sodass das kirchliche Ensemble stärker abgelesen werden kann.

Mit dem Neubau des Pfarrzentrums soll das Ensemble stärker als heute herausgestellt und die beiden fast symmetrisch den Kirchplatz flankierenden historischen Gebäude ergänzt werden. Es soll ein Neubau entstehen, der sich sowohl in das Ensemble einfügt als auch baulich schlüssig mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Hauses der Begegnung in Verbindung tritt. Es sollen maximal drei Geschosse vorgesehen werden. Außerdem soll die maximale Traufhöhe die des denkmalgeschützten Hauses der Begegnung nicht überschreiten.

Durch die direkte Nachbarschaft zwischen der Kirche und dem Neubau, soll das Pfarrzentrum in Zukunft auch für Aktivitäten vor und nach der Messe oder Kulturver-

anstaltungen genutzt werden. Dafür soll zukünftig auch die Flächen des Café- und Foyerbereichs zur Verfügung stehen.

5.1 Freiraum

Über den hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb soll ein neues Gestaltungskonzept für die Freiflächen eingebracht werden. Den Nutzungsansprüchen durch die Kirche ist dabei insbesondere Rechnung zu tragen. Dazu ist beispielsweise ein Pfarrgarten im rückwärtigen Bereich der Bergischen Landstraße vorgesehen.

5.2 Verkehr/Maßnahmen der Mobilität

Aus der Realisierung des neuen Pfarrzentrums wird ein Stellplatzbedarf von 16 Stellplätzen unter Berücksichtigung des ÖPNV-Bonus resultieren. Davon sind mindestens zwei Stellplätze in Form von Behindertenstellplätzen vorgesehen, ein Stellplatz ist für das Bestatterfahrzeug vorgesehen. Die Stellplätze werden im Südosten des Plangebiets auf der Fläche, welche durch den Rückbau der Gebäude entsteht, angeordnet. Die Zufahrt soll über die Dechant-Fein-Straße erfolgen. Angestrebt wird außerdem eine gemeinsame Zufahrt für die Stellplätze der Kirche und die geplante Tiefgarage des Altenzentrum St. Elisabeth sowie die rückseitige Anlieferung des Altenzentrums.

Des Weiteren wird eine Wegeverbindung zum neuen Pfarrzentrum über einen zu qualifizierenden Weg entlang der Südwest-Seite der Kirche über den Kirchplatz entstehen.

Im weiteren Verfahren sollen geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder untergebracht werden. Ferner ist zu prüfen, inwieweit Ladestationen für elektrisch angetriebene Fahrräder und Personenkraftfahrzeuge (PKW) untergebracht werden können.

6 Umweltbelange

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entfallen die formale Umweltprüfung sowie der Umweltbericht. Dennoch müssen alle abwägungsrelevanten Umweltbelange bewertet und abgewogen werden. Im fortlaufenden Verfahren werden dazu alle notwendigen Gutachten eingeholt. Benötigt werden nach derzeitigem Kenntnisstand mindestens ein Artenschutzgutachten (Artenschutzvorprüfung, ASP I) sowie eine Bewertung des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes. Im Verlauf des Planverfahrens wird die Notwendigkeit weiterer Gutachten geprüft.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein neues Pfarrzentrum an der Kirche St. Andreas realisiert. Dadurch entsteht eine neue Begegnungsstätte, welche das Zentrum von Leverkusen-Schlebusch stärker beleben und einen neuen einladenden Treffpunkt bilden wird. Zudem führt der Neubau zu einer Verbesserung der Energiebilanz im Plangebiet, da unter anderem Anbauten, welche aus energetischer Sicht nicht mehr hinreichend saniert werden können, rückgebaut werden.

Es können durch das Vorhaben auch nachbarschaftliche Belange berührt sein, diese sind im Planverfahren zu bewerten.

7.2 Kosten/Umsetzung

Die durchzuführenden Maßnahmen werden in einem Maßnahmenkatalog aufgelistet bzw. durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigt. Die Planungen und deren Umsetzungen werden über den Durchführungsvertrag mit der Stadt koordiniert. Alle entstehenden Kosten sollen durch die katholische Kirche getragen werden.

7.3 Statistische Daten

Die baulichen Veränderungen des Vorhabens sind auf den Flurstücken 381 und 506 geplant, diese umfassen insgesamt eine Fläche von circa 5043 m². Zur Organisation der Bauflächen auf den beiden Grundstücken werden im Rahmen des Wettbewerbes ein genaues Baukonzept, ein Freiflächenkonzept und eine Platzgestaltung erarbeitet.

Durch die Auslobung gibt der Vorhabenträger dazu ein Raumprogramm vor. So ist eine Nutzungsfläche von insgesamt 769 m² geplant, welche sich wie folgt aufteilt:

Für den Foyerbereich mit angrenzendem Café-Bereich und generationsübergreifender Bibliothek und integrierten Versammlungsflächen sind zunächst 602 m² vorgesehen. Davon umfasst allein der Saalbereich 182 m², welcher in drei verschiedenen große Mehrzweckräume unterteilt werden kann. Die restliche Fläche wird für das Archiv und weitere Lagerflächen, Sanitäranlagen, die Küche für den Saal und das Café sowie die katholische Bücherei benötigt.

Des Weiteren sind 63 m² für die Flächen der Gebäudetechnik und weitere 104 m² für das Pfarrbüro veranschlagt.

Nach den grob vorgesehenen Nutzungen und unter Berücksichtigung des ÖPNV-Bonus sollen 16 Stellplätze nachgewiesen werden. Davon sollen zwei Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgestaltet werden, außerdem ist ein Stellplatz für das Bestatterfahrzeug vorgesehen.