



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3404

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V38/III-Mü-Ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

19.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	18.06.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	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):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
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:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
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.

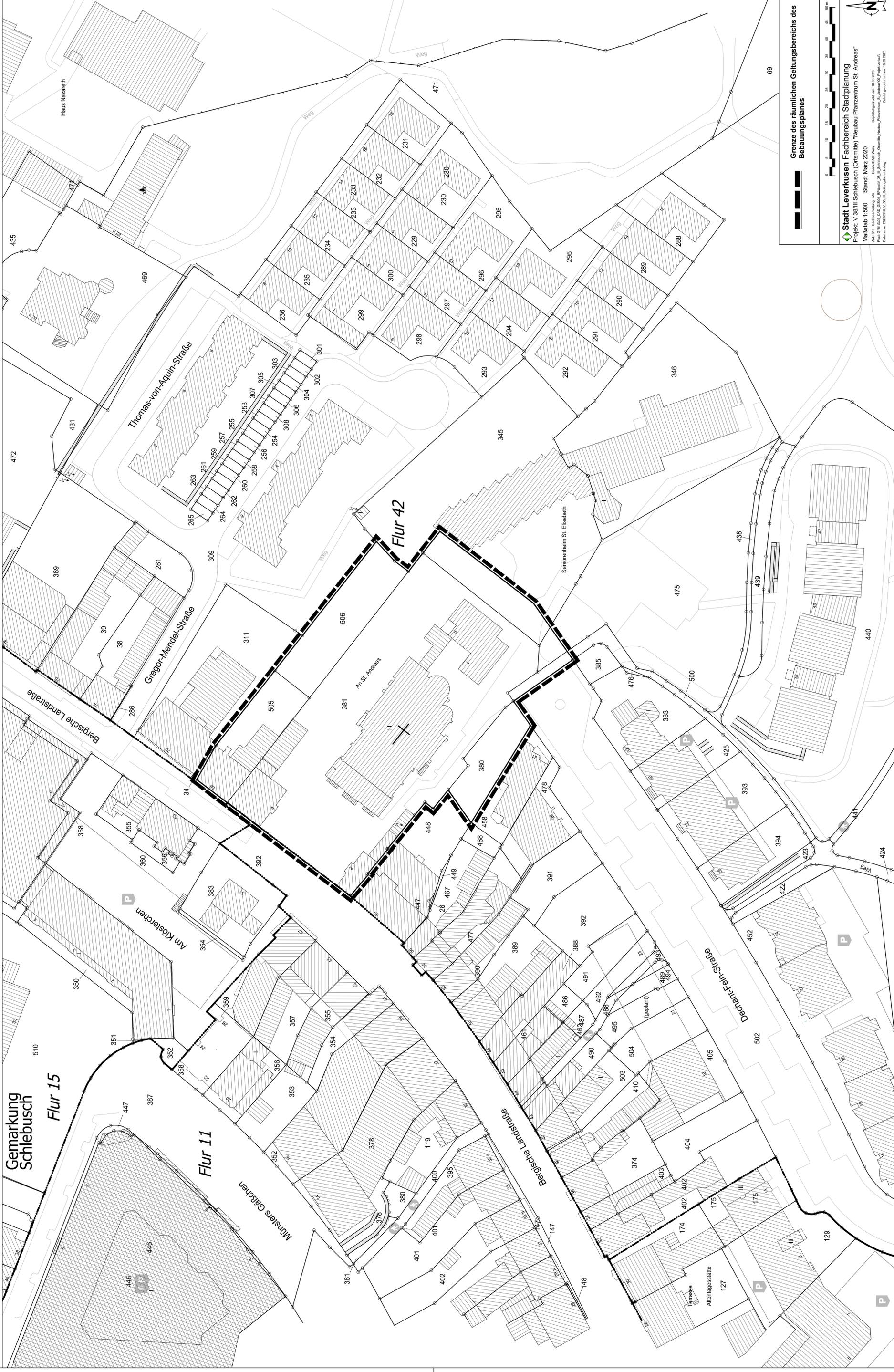
Es wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen sind im Internet der Stadt Leverkusen und in Form eines Aushangs von 4 Wochen zur Verfügung zu stellen.

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"



Stadtl. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadtl. Fachbereich Stadtplanung
Projekt: V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"
Maßstab 1:500 Stand: März 2020
Mitarbeiter: M. Müller, M. Schmalz, M. Schmalz, M. Schmalz, M. Schmalz
Plan: 01/10/2020 CAD: 01/10/2020
Date: 2020/03/18, 11:03:20

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Stadtl. Fachbereich Stadtplanung
Projekt: V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"
Maßstab 1:500 Stand: März 2020
Mitarbeiter: M. Müller, M. Schmalz, M. Schmalz, M. Schmalz, M. Schmalz
Plan: 01/10/2020 CAD: 01/10/2020
Date: 2020/03/18, 11:03:20



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 Wendepunkt 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 Kirchengrundstück 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 Kulturveranstaltungen 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.

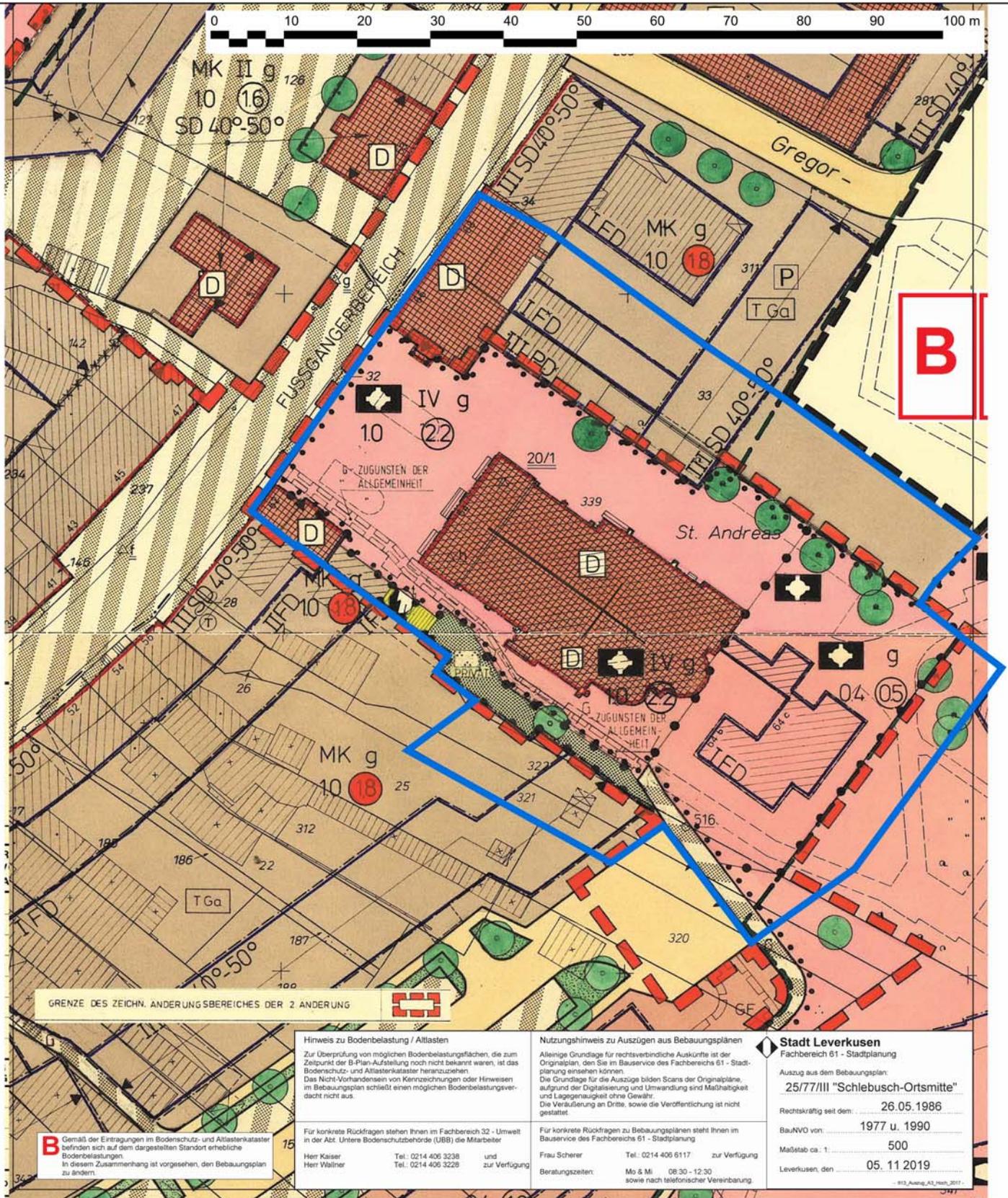
Des Weiteren sind 63 m² für die Flächen der Gebäudetechnik und weitere 104 m² für das Pfarrbüro veranschlagt.

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.

Bestehendes Planungsrecht im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Anlage 4

zur Vorlage
Nr. 2020/3404



GRENZE DES ZEICHN. ÄNDERUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG

B Gemäß der Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster befinden sich auf dem dargestellten Standort erhebliche Bodenbelastungen. In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Bebauungsplan zu ändern.

Hinweis zu Bodenbelastung / Altlasten
Zur Überprüfung von möglichen Bodenbelastungsfächern, die zum Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung noch nicht bekannt waren, ist das Bodenschutz- und Altlastenkataster heranzuziehen. Das Nicht-Vorhandensein von Kennzeichnungen oder Hinweisen im Bebauungsplan schließt einen möglichen Bodenbelastungsverdacht nicht aus.

Für konkrete Rückfragen stehen Ihnen im Fachbereich 32 - Umwelt in der Abt. Untere Bodenschutzbehörde (UBB) die Mitarbeiter
Herr Kaiser Tel.: 0214 406 3238 und
Herr Walther Tel.: 0214 406 3228 zur Verfügung

Nutzungshinweis zu Auszügen aus Bebauungsplänen
Alleinige Grundlage für rechtsverbindliche Auskünfte ist der Originalplan, den Sie im Bausevice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung einsehen können. Die Grundlage für die Auszüge bilden Scans der Originalpläne, aufgrund der Digitalisierung und Umwandlung sind Maßhaltigkeit und Lagenauigkeit ohne Gewähr. Die Veröffentlichung an Dritte, sowie die Veroffentlichung ist nicht gestattet.

Für konkrete Rückfragen zu Bebauungsplänen steht Ihnen im Bausevice des Fachbereichs 61 - Stadtplanung
Frau Scherer Tel.: 0214 406 6117 zur Verfügung
Beratungszeiten: Mo & Mi 08:30 - 12:30 sowie nach telefonischer Vereinbarung

Stadt Leverkusen
Fachbereich 61 - Stadtplanung
Auszug aus dem Bebauungsplan
25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"
Rechtskräftig seit dem: 26.05.1986
BauNVO von: 1977 u. 1990
Maßstab ca. 1: 500
Leverkusen, den 05.11.2019

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25/77/III "Schlebusch-Ortsmitte"
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) - "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 38/III Schlebusch (Ortsmitte) - "Neubau Pfarrzentrum St. Andreas"
Maßstab 1:750 Stand: März 2020



**BEBAUUNGSPLAN NR. 25/77/III
"SCHLEBUSCH-ORTSMITTE"**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Allgemein zulässige und Ausschlüsse
von Ausnahmen**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO 77

In den reinen Wohngebieten (WR) sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO 77

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gemäß § 4 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 6 Abs. 3 BauNVO 77

In den Mischgebieten (MI) sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ausgeschlossen sind im gesamten MI-Bereich Anlagen zur Durchführung von Karosseriearbeiten und Lackierungen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 7 Abs. 3 BauNVO 77

In den Kerngebieten (MK) sind die unter § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die unter § 7 Abs. 2 (7) genannten Wohnungen sind allgemein ab 1. OG zulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauNVO 77

In den Gewerbegebieten (GE) sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gründe:

Der Bereich für die Ausnahmen im Bereich der Ziffern 1.1 und 1.2 ist im übrigen Planbereich abgedeckt. Ebenso ist die Einschränkung der Ziffer 1.5 durch die vorhandenen und geplanten Anlagen erforderlich.

Ziffer 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.6 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten (MK) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 90

In den Kerngebieten (MK) sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nur

ausnahmsweise zulässig.

1.7 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten (MI) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 90

In den Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nur ausnahmsweise zulässig.

2. Nebenanlagen

2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Gründe:

Der Ausschluß aller Nebenanlagen wäre rechtswidrig.

Untergeordnete Nebenanlagen dienen der Verbesserung der Wohnqualität, außer Tier- und Kleintierhaltung. Durch Ausschluß der untergeordneten Nebenanlagen im Vorgartenbereich soll das vorhandene Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, außer im Bereich der Vorgärten, d. h. in der Regel zwischen vorderer Baugrenze und der Grenze der anbaufähigen Verkehrsfläche, zulässig. Einrichtungen für Tierhaltung und Kleintierhaltung werden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 ausgeschlossen.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Festsetzungen beziehen sich auf die reinen und allgemeinen Wohngebiete, soweit nicht Flächen für Stellplätze und Garagen bereits durch Planeinschrieb festgesetzt sind.

Auf Baugrundstücken, die durch Straßenverkehrsflächen erschlossen sind (Breite der Verkehrsfläche mind. 4,5 m), sind Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen zulässig.

Hierfür gilt insbesondere:

Die nach Landesrecht (Bauordnung NW) allgemein zulässigen Garagen und Stellplätze werden räumlich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt eingeschränkt:

Gründe:

Durch den Ausschluß der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Vorgartenbereichen soll das vorhandene Gesamtbild nicht gestört werden.

1. Außerhalb von festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen oder Tiefgaragen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) sind Einzel- oder Doppelgaragen bis zu 11 m Länge zwischen Gebäuden und Nachbargrenze auf der Fläche, die nach Landesrecht mind. freigehalten werden muß, zulässig.

2. Stellplätze und oberirdische Garagen dürfen nicht errichtet werden auf Flächen, die zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie liegen.

3.2 Anrechnung von Garagenflächen unter der Geländeoberfläche

(gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO 90)

Die zulässige Geschoßfläche in den MK-Gebieten ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

4. Sonstiges

4.1 Infrastruktur

(gemäß § 9 a Satz 1 BBauG)

Bauvorhaben im Bereich Hammerweg sind nur zulässig, wenn die Kanalisation entsprechend ausgebaut ist.

Beidseitig der Dhünn wird ein 10 m Schutzstreifen festgesetzt.

4.2 Geschoßflächenzahl

(gemäß § 20 BauNVO 90)

In den MK-Gebieten, auf die nach 3.2 die Regelung des § 21 a Abs. 5 BauNVO anzuwenden ist, wird die GFZ auf max. 1,8 begrenzt.

4.3 Berechnung der Geschoßflächenzahl

(gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO 90)

Bei der Berechnung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

5. Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG und der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.04.70 (GV NW 1970, S. 299) in Verbindung mit § 103 Abs. 1, 2 und 4 der BauO NW wird nebenstehend festgesetzt.

5.1 Dachformen

Die Dachformen sind durch Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

Ausnahmsweise können hierfür andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich dem Hauptgebäude anpassen.

5.2 Dachdeckung

Bei Sattel- und Pultdächern sind für die Dacheindeckung nur Dachpfannen oder Natur- bzw.

Gründe:

Trotz stark differenzierender Bauformen soll in Teilbereichen der Gestaltung ein angepaßtes Bild entstehen.

Dies gilt auch im Hinblick auf die erhaltenswerte Bausubstanz und die vorläufig unter Denkmalschutz gestellten Gebäude.

Kunstschiefer in dunkler Färbung oder naturrote Hohlziegel vorgeschrieben.

Ausnahmsweise zulässig sind andere Materialien (Metalle, z. B. Kupfer, Zink), wenn sie sich in Färbung und Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anpassen. Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für Dachteilflächen, in denen Solaranlagen eingebaut werden.

5.3 Dachgauben und Dacheinschnitte

Die Breite von Dachgauben und Dacheinschnitten darf einzeln oder zusammen $\frac{1}{2}$ des Traufenlängenmaßes nicht überschreiten. Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen einen Abstand von der Giebelwand von mind. 1,20 m und von der parallel zur Traufe verlaufenden Außenwand von 0,50 m einhalten.

5.4 Drempelhöhe

Die Drempelhöhe darf, gemessen im Schnittpunkt mit dem aufgehenden Mauerwerk in der Gebäudeaußenkante und der Dachkante 50 cm nicht überschreiten.

5.5 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 40 cm nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe wird gemessen von Oberkante Kellerdecke bis zur natürlichen unveränderten oder zugelassenen Geländefläche bzw. Oberkante Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie.

Gründe:

Die Einschränkung der freistehenden Mauern auf die vorgegebenen Maße soll eine völlige Abschirmung verhindern.

5.6 Einfriedigungen

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind an der zur Erschließungsseite zugewandten Seite (Vorgartenbereich) Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die geplante Einfriedigung der vorhandenen Einfriedigung (in der Regel zu beiden Seiten) anpaßt.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedigung sind nur Maschendraht, Holzlattenzäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter.

5.7 Abfallbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so abzuschirmen oder abzapflanzen, daß die Behälter von der Erschließungsfläche her nicht sichtbar sind.

5.8 Fassaden

Die Fassade des geplanten Gebäudes zwischen den vorhandenen Gebäuden Bergische Landstraße 53 und 69 ist rot zu verklintern.

6. Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Die von diesem Bebauungsplan erfaßten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 24/65 werden aufgehoben.

Abschrift

Katholische Kirchengemeinde
St. Andreas
Leverkusen-Schlebusch

Bergische Landstraße 51
51375 Leverkusen
Telefon: 0214 / 5 63 17

Ka 618

Stadt Leverkusen
FB 61 – Stadtplanung
Herrn Müller
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

4	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:		
	16.03.20	9-10	Uhr
FB:	Az.: <i>E403</i>		

*Dr. R. B.
→ Müller*

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die die Flurstücke 380, 381, 505, 506, 345 (teilweise), 475 (teilweise) und 500 (teilweise), Gemarkung Schlebusch, Flur 42;

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

Leverkusen, den 11.03.2020

Sehr geehrter Herr Müller,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das o. g. Vorhaben. Die katholische Kirchengemeinde Sankt Andreas - Schlebusch ist als Antragstellerin Eigentümerin der oben genannten Flurstücke 506 und 381, die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen neu geordnet werden sollen, und somit verfügungsberechtigt.

Auf den Flurstücken 380, 505, 345 und 475 sind keine baulichen Veränderungen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der katholischen Kirchengemeinde geplant. Sie sind vorläufig Teil des beantragten Plangeltungsbereichs, um eventuelle nachbarschaftliche Belange abwägen zu können. Die Eigentümer dieser Flurstücke wurden hierüber in Kenntnis gesetzt. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann sich somit auf die Flurstücke 506 und 381 beschränken.

Die Kirchengemeinde ist zur Durchführung des Bauvorhabens fachlich und finanziell in der Lage. Sie wird in baufachlicher Hinsicht durch Fachpersonal des Erzbistums Köln unterstützt und bedient sich ansonsten externer Fachleute. Eine überwiegende Finanzierung des Vorhabens durch das Erzbistum Köln ist beabsichtigt.

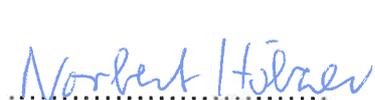
Das Vorhaben umfasst die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung rund um die Kirche Sankt Andreas in Leverkusen Schlebusch. Dazu sieht das Vorhaben einen Ersatzneubau für das Pfarrzentrum vor, welcher eine maximale Geschossigkeit von drei Geschossen und die vorhandene Traufhöhe des Hauses der Begegnung (An St. Andreas 4) nicht überschreitet. Zur Erläuterung des Vorhabens haben Sie die

Wettbewerbsauslobung des nichtoffenen, anonymen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes „Haus der Begegnung an St. Andreas in Leverkusen-Schlebusch“ nach RPW 2013 erhalten.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird ein nicht offener Wettbewerb nach RPW 2013 ausgeschrieben. Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten mit den Fachdienststellen sowie mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie notwendiger Gutachten werden wir qualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros beauftragen. Wir sichern eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung zu.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernehmen wir als Antragsteller (Vorhabenträger) und sind bereit, hierzu eine Planungskostenübernahmevereinbarung mit der Stadt Leverkusen abzuschließen. Uns ist bekannt, dass durch die Kostenübernahme keine Bindungswirkung bezüglich der planerischen Entscheidungen im Aufstellungsverfahren entsteht und dass die Planungshoheit allein bei der Stadt Leverkusen liegt.

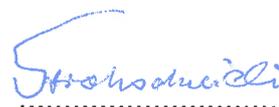
Mit freundlichen Grüßen



Vorsitzender des KV



Mitglied des KV



Mitglied des KV

Anlage: Lageplan des Antragsbereiches

