



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2021/0489

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-250/III-Mü  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

04.05.2021  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III</b>	17.06.2021	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan 250/III „Schlebusch – südlich Von-Diergardt-Straße“  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Antrag der Eigentümerin, für die im Geltungsbereich (Anlage 1 der Vorlage) dargestellte Fläche der Gemeinbedarfsnutzung (derzeit Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige - „Christophorushaus“) die planungsrechtliche Änderung mit dem Ziel Wohnnutzung vorzunehmen, wird stattgegeben.
2. Das Vorhaben erhält die Bezeichnung Bebauungsplan 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“.
3. Für den Bebauungsplan 250/III „Schlebusch - südlich Von-Diergardt-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Die derzeitige Gemeinbedarfsnutzung an der Von-Diergardt-Str. 7 („Christophorushaus“, sozialtherapeutische Einrichtung für Sucht- und Alkoholabhängige mit 14 Wohnappartements) wird seitens des Trägers zum Jahresende 2021 an dieser Stelle aufgegeben. Die Grundstücksbesitzerin hat der Stadtverwaltung am 27.01.2021 einen Antrag für die geplante Wohnnutzung und somit für die Änderung der heute im Rahmen des Bebauungsplanes 25/77/III „Schlebusch-Ortsmitte“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung - sozialen Zwecken dienende Einrichtungen) zukommen lassen.

Anstelle des heutigen sozial genutzten Altbaus soll ein neues Mehrfamilienhaus mit 14 Wohnungen sowie eine Tiefgarage erstellt werden. Nach dem Vorbild der umgebenden Wohnnutzungen soll im Wesentlichen eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit zusätzlicher Dachgeschossnutzung (vornehmlich Staffelgeschoss) ermöglicht werden. Der betreffende Bereich der Gemarkung Schlebusch (Flurstück 408 in Flur 11) umfasst eine Fläche von 1.534 m<sup>2</sup>. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Grundlage für eine Nutzungsänderung von einer Fläche für den Gemeinbedarf und künftig in Form eines Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Antragsteller rechnen mit einer Realisierung ab 2022.

### Hinweise:

Südlich des Plangebietes schließt eine evangelische Kita (3 Gruppen) an. Deren östliche Zufahrt tangiert das Plangebiet und ist über den Bebauungsplan zu sichern. Maßnahmen des sozial geförderten Wohnungsbaus sind seitens der Antragstellerin nicht vorgesehen. Es sollen barrierefreie und teilweise selbst genutzte Wohneinheiten entstehen.

### Flächennutzungsplan (FNP):

Das betreffende Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Weiterhin befindet sich in dem Bereich die Symboldarstellung „Kindereinrichtung“, Jugendeinrichtung, sozialen Zwecken dienende Einrichtung. Die Gemeinbedarfsfläche ist an zwei Seiten von einer Wohnbauflächendarstellung begrenzt. Im Osten ist eine Kerngebietsdarstellung benachbart. Die wohnbauliche Nutzung des nördlichen Teiles des als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Bereiches ergänzt die benachbarte Wohnbaufläche auf sinnvolle Weise. Die Funktion der Gemeinbedarfsfläche als Standort für einen Kindergarten bleibt weiterhin erhalten. Die in Frage stehende Planung entspricht den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, ein Planerfordernis zur Aufstellung einer FNP-Änderung besteht daher nicht.

### Verfahren:

Nach erster Beteiligung der städtischen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange wird das weitere Verfahren festgelegt. Derzeit ist vorgesehen, dass ein sogenanntes beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Nachverdichtung, Bebauungsplan der Innenentwicklung, vereinfachte Umweltprüfung) durchgeführt wird. Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes folgen, mit entsprechend eingehendem Beschluss. Die Antragsteller werden für alle Kosten des Verfahrens (ext. Planungsbetreuung, Gutachten und Koordination) aufkommen. Einzelheiten werden in einem entsprechenden Vertrag geregelt.

Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022:

Das Arbeitsprogramm wurde kürzlich neu erfasst, das in Rede stehende Projekt ist derzeit nicht enthalten. Das Projekt soll in der Prioritätsstufe 1C aufgenommen werden (Nachrückposition).

**Anlage/n:**

Anlage\_\_1\_\_Geltungsbereich

Anlage\_\_2\_\_vorhandener Bebauungsplan

Anlage\_\_3\_\_Städtebaulicher Vorentwurf