



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0550

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-233/III-251/III-Fri
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

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

- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Beschluss über die Einstellung des beschleunigten Verfahrens

Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

- Aufstellungsbeschluss (förmliches Verfahren)

Beschlussentwurf:

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A - Äußerungen der Öffentlichkeit:

- A1 Protokoll der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- A 2 233/III_Äußerung_02
- A 3 233/III_Äußerung_03
- A 4 233/III_Äußerung_04
- A 5 233/III_Äußerung_05
- A 6 233/III_Äußerung_06
- A 7 233/III_Äußerung_07
- A 8 233/III_Äußerung_08

- A 9 233/III_Äußerung_09
- A 10 233/III_Äußerung_10
- A 11 233/III_Äußerung_11
- A 12 233/III_Äußerung_12

I/B - Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen
 - B 2 IHK Köln, Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen
 - B 3 Geologischer Dienst NRW, Landesbetrieb
De-Greiff-Str. 195
47803 Krefeld
 - B 4 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
 - B 5 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
 - B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen
Postfach 101135
51311 Leverkusen
 - B 7 Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 100709
44782 Bochum
 - B 8 Vodafone NRW GmbH
Postfach 102028
34020 Kassel
 - B 9 Wupperverband
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal
 - B 10 Fachbereich Umwelt
Stadt Leverkusen
2. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13 b BauGB zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ wird eingestellt.

3. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) im förmlichen Verfahren beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 251/III "Mathildenhof – Kita Bohofsweg". Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 7 und 9 der Vorlage) zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 7, § 2, § 3 Abs.1, § 4 Abs.1, § 30 Baugesetzbuch - 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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

BP 233/III Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich des Bohofsweges sowie südlich „In der Wasserkuhl“. Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), 313 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 269, Flur 15.

BP 233/III Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

Im Übergang der bestehenden Siedlung Mathildenhof zur freien Landschaft ist vorgesehen, hier ein Wohnquartier mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln: Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ soll eine Siedlung mit Wohnnutzungen, einer 8-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) und Grünflächen realisiert werden.

233/III Verfahren:

Am 16.10.2018 erfolgte der Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2227). Am 12.12.2019 (Vorlage Nr. 2019/2977) erfolgte ein erneuter Aufstellungsbeschluss zur geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches. Im Zuge des Planverfahrens fand zudem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Ausgang vom 15.01.2020 bis zum 12.02.2020 und als Informationsveranstaltung am 22.01.2020 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die eingegangenen Äußerungen bezogen sich hauptsächlich auf die grundsätzliche Bebaubarkeit des Plangebietes (Frischlufschneise). Konkrete Äußerungen zu den vorgestellten zwei Varianten wurden nicht durch die Öffentlichkeit abgegeben.

Das Klima-Gutachten hat ergeben, dass sich die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 233/III nicht negativ auf den Bestand auswirkt.

Durch die Untere Bodenschutzbehörde erfolgte eine Äußerung hinsichtlich der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens (Parabraunerde). Dieser Belang wurde sorgfältig abgewogen und sollte bei der Umsetzung der Bebauung durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden.

Hierzu wurde eine Rechtsberatung eingeholt (Anlage 6 dieser Vorlage), die das Vorgehen des Fachbereiches Stadtplanung bestätigt hat.

233/III Weiteres Vorgehen:

Nachfolgend ist angestrebt, den Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes zu fassen.

Aufgrund der vielfältigen politischen Diskussionen zu diesem Bebauungsplan-Verfahren insbesondere zu den Themen Frischlufschneise und Parabraunerden (s. Anlage 1 der Vorlage ab S. 9 ff) wird seitens des Baudezernates vorgeschlagen, das Verfahren für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Kita aus dem bisherigen Geltungsbereich heraus zu lösen und einzeln zu betrachten.

Dazu ist ein Neu-Aufstellungsbeschluss für ein förmliches Verfahren mit Umweltbericht notwendig (Bebauungsplan Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“).

Das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III für das Wohngebiet wird eingestellt.

251/III Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich „In der Wasserkuhl“.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 269 (z. T.) Flur 15. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 7 und 9 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,85 ha groß.

251/III Planungsanlass und Ziel der Planung

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ entstanden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vielfältige Diskussionen über die Fortführung des Planverfahrens (s.o.).

Aus diesem Grund wurde, um die Baurechtschaffung für die geplante Kita nicht zu verzögern, der notwendige Planbereich abgetrennt. Hierfür erfolgt nun ein eigenständiges Planverfahren: dafür ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Parallel-Verfahren eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ sollen eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen realisiert werden.

Der Bereich ist städtisches Eigentum.

251/III Verfahrensstand und weiteres Vorgehen

Das Planverfahren wird mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

Vorgesehen ist das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB.

Die Ergebnisse der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 233/II sowie die dafür erarbeiteten Gutachten können in dieses Verfahren für die Kita übernommen werden.

Dadurch kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes.

251/III Prüfung der Umweltbelange

Das förmliche Verfahren erfordert einen Umweltbericht. Der Entwurf dazu wird zum nächsten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung erfolgen.

Alle notwendigen Gutachten (Versickerung, Verkehr, Lärm, u. a.) wurden bereits im begonnen Planverfahren Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof – östlich Bohofsweg“ erarbeitet.

Hinweis

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 9 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um eine Beschlussfassung noch in diesem Turnus zu ermöglichen, wird die Vorlage noch zum Nachtragstermin eingebracht.

Anlage/n:

233-III Anlage 1_Abwägung frühzeitige Beteiligung
233-III Anlage 2_Verkehrsgutachten
233-III Anlage 3_Kaltluftuntersuchung_Leverkusen
233-III Anlage 4_Artenschutzgutachten
233-III Anlage 5_Hydrogeologisches Gutachten
233-III Anlage 6_Rechtsgutachten Abwägung Boden
251_III_Anlage 7_Geltungsbereich
251_III_Anlage 8_Erläuterung Aufstellung
251_III_Anlage 9_Übersicht_Flurstücke

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die umfangreichen Anlagen zu dieser Vorlage werden in Papierform nachgereicht. Im Ratsinformationssystem Session können sie vorab bereits digital eingesehen werden.