



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1400

Der Oberbürgermeister

V/61-613-extern-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.04.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.05.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.05.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhaben "Küppersteg - Wohnbebauung Alte Landstraße"
- Einleitungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Dem Vorhaben der Grundstückseigentümerin, der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein, zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Bebauungsplan im Bereich „Küppersteg - Alte Landstraße“ in Leverkusen-Küppersteg wird stattgegeben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Satzungsverfahren zur Errichtung von Wohnungsbau durchzuführen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 7 BauGB nur Wohngebäude zuzulassen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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:

Der Gebietsumgriff für das geplante Vorhaben „Küppersteg - Wohnbebauung Alte Landstraße“ befindet sich zentral im Stadtteil Küppersteg. Das zu entwickelnde Gebiet (Alte Landstraße 82) umfasst in der Gemarkung Bürrig, Flur 17, eine Teilfläche des Flurstücks 440 und das Flurstück 469. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2.400 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 1 der Vorlage).

Planungsanlass:

Anlass der Planung ist die Absicht der Evangelischen Kirchengemeinde an Dhünn, Wupper und Rhein (Leverkusen Bürrig, Küppersteg, Rheindorf), das in ihrem Besitz befindliche Grundstück für den Wohnungsbau zu entwickeln. Aus diesem Grund wurde durch die Evangelische Kirchengemeinde mit Datum vom 28.04.2020 ein Bürgerantrag (Nr. 2020/3604) gestellt, der am 16.06.2020 in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II vorgestellt wurde. Da das Vorhaben den hier geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 65/b entgegensteht, konnte dem Vorhaben vonseiten der Verwaltung nicht zugestimmt werden und der Bürgerantrag wurde abgelehnt.

Da die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II das vorgestellte Vorhaben grundsätzlich befürwortet, wurde beschlossen, dass sich die Antragstellerin mit der Verwaltung in Verbindung setzt, um die Voraussetzungen für ein Bauleitplanverfahren zu beraten. Im Ergebnis wurde ein architektonisches Konzept für eine Bebauung konkretisiert und ein Planungsvertrag vereinbart, mit dem die Evangelische Kirchengemeinde die Übernahme der anfallenden Kosten für ein Bebauungsplanverfahren bestätigt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Besitz der Evangelischen Kirchengemeinde. Nach der Einstellung der Gottesdienste vor einigen Jahren wurden die bestehenden Gebäude auf dem Gelände funktionslos. Das östlich an das Plangebiet angrenzende und ehemals als Kirche genutzte Gebäude wurde bereits zu einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung umgebaut und modernisiert. Auf dem Plangebiet steht zudem das zweigeschossige, ehemalige Pfarrhaus, das nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Dieser Grundstücksteil sowie die zur Alten Landstraße vorgelagerte Freifläche sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet besteht derzeit das Planungsrecht des seit dem 03.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 65 b/II „Bahnübergang Küppersteg“ (Anlage 6 der Vorlage). Die hier getroffenen Festsetzungen „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ stehen den Planungszielen für den vorgesehenen Wohnungsbau entgegen. Zudem wird für den unbebauten Grundstücksbereich, einschließlich der hier festgesetzten Einzelbäume, keine Baufläche festgesetzt. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ist somit erforderlich.

Ziel der Planung:

Vorgesehen ist die Nachverdichtung des Grundstücks durch ein Wohngebäude sowie einen Pavillon. Die Eigentümerin des Grundstücks hat eine städtebauliche Konzeptstudie durch das Architekturbüro Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau (Lever-

kusen) entwickeln lassen, die zunächst als Grundlage für den weiteren Prozess dienen soll (Anlage 3 der Vorlage). Die Planung sieht eine dreigeschossige Wohnbebauung plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) mit stirnseitiger Ausrichtung zur Alten Landstraße vor sowie einen eingeschossigen Pavillon (Aufenthaltsraum/Begegnungsraum der Bewohnenden) im hinteren, südlichen Grundstücksbereich.

Die geplante Geschossobergrenze orientiert sich an dem benachbarten Bestandsgebäude, dem „Martin-Luther-Hof“, der auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 65b/II vier Vollgeschosse aufweist. Der Übergang zur geringeren Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung an der Alten Landstraße wird durch eine von der Straße zurückgesetzte Anordnung des Baukörpers erreicht sowie durch den Rücksprung des oberen Geschosses. Zudem ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Verfahrensart (beschleunigtes Verfahren):

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung bzw. für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

Sozialer Wohnungsbau:

Grundsätzlich besteht in Leverkusen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. In dem durch die Evangelische Kirchengemeinde vorgebrachten Bürgerantrag (Nr. 2020/3604) wurde formuliert, das geplante Vorhaben solle langfristig sozialen Zwecken dienen und sinngemäß den Zielen des derzeitigen Bebauungsplans (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) entsprechen. Zur planungsrechtlichen Gewährleistung dieser Angaben besteht die Festsetzungsmöglichkeit gemäß § 9 Abs. 7 BauGB, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Zudem bestätigt die Evangelische Kirchengemeinde, einer Vereinbarung bzw. Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau im noch zu schließenden städtebaulichen Vertrag zuzustimmen und dieses auch an die spätere Investorin/den späteren Investor bzw. Bauherrin/Bauherrn weiterzugeben.

Prüfung der Umweltbelange:

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 (4) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 (6) BauGB als bereits erfolgt, beziehungsweise zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im weiteren Verfahren umfassend untersucht und in die Abwägung eingestellt.

Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist der Gebiets-

bereich im Westen und Süden von einer Wohnbauflächendarstellung, im Norden und Osten von einer Mischgebietsdarstellung umgeben. Ziel des Flächennutzungsplans an dieser Stelle ist eine wohnbauliche Nutzung entlang der Alten Landstraße. Die mit der Darstellung der Gemeinbedarfsfläche beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung durch Kita und Seniorenheim bleibt weiterhin bestehen. Die vorgesehene Wohnbebauung entspricht somit den Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Ein Planerfordernis zur Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplans besteht daher nicht.

Planungsstand und weiteres Vorgehen:

Mit dieser Beschlussvorlage wird zunächst ein politischer Grundsatzbeschluss zur vorgesehenen Grundstücksentwicklung und zur geplanten Änderung des bestehenden Planungsrechts von einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in ein allgemeines Wohnbaurecht mit Bindung zur sozialen Wohnraumförderung eingeholt.

Im Anschluss an die Zustimmung für ein Bebauungsplanverfahren würde die Erarbeitung der Beschlussvorlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann vorgesehen werden, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung frühzeitig zu unterrichten und über die Möglichkeit zur Äußerung zu informieren. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wäre in diesem Fall nicht zwingend erforderlich, sodass mit der Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplans auch die Erarbeitung des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verbunden sein kann.

Kosten und Umsetzung:

Zur Durchführung des Planverfahrens sowie zur Festlegung der Rahmenbedingungen des Vorhabens wurde ein Planungskostenvertrag mit der Evangelischen Kirche als Initiatorin des Verfahrens vereinbart. Die Kosten der Planerarbeitung durch ein hierzu beauftragtes Planungsbüro und die Gutachtenerstellung trägt die Evangelische Kirchengemeinde.

Die spätere Umsetzung der Planung wird durch einen Dritten (Bauträgerin/Bauträger bzw. Bauherrin/Bauherr) erfolgen. Hierzu sieht die Evangelische Kirchengemeinde die Vergabe des Grundstücks gemäß Erbbaurecht vor.

Anlage/n:

- Anlage_1_Gebietsumgriff
- Anlage_2_Vorhabenbegründung_Umweltbelange
- Anlage_3_Städteb_Vorentwurf
- Anlage_4_Städteb_Vorentwurf_Luftbild
- Anlage_5_Städteb_Vorentwurf_Perspektiven
- Anlage_6_BPlan_Übersicht_65_B_II_113_73_II