



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1596

Der Oberbürgermeister

V/61-613-he/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.01.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	19.01.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.01.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße"

- Aufstellungsbeschluss

- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Für das in der Gemarkung Küppersteg liegende Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 262/II „Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße“.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 262/II "Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße" wird gemäß § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen.
4. Dem städtebaulichen Vorentwurf mit den zwei Varianten zum Bebauungsplan Nr. 262/II „Küppersteg - Seniorenwohnen Alte Landstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung, für 30 Tage öffentlich ausgehängt werden.

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

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 262/II „Küppersteg – Seniorenwohnen Alte Landstraße“ befindet sich im Stadtteil Küppersteg. Das Gebiet (Adresse: 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 m<sup>2</sup> auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 1 der Vorlage).

### Verfahrensstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.05.2022 die Verwaltung beauftragt, für den im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde liegenden Grundstücksbereich in Leverkusen-Küppersteg/Alte Landstraße ein Satzungsverfahren durchzuführen und hierzu einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen (Vorlage Nr. 2022/1400). Hierbei sollen ausschließlich Wohngebäude berücksichtigt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### Verfahrensart (Beschleunigtes Verfahren):

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Planung zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 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. 7b 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 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt.

### 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 Antragstellenden mit der Verwaltung in Verbindung setzen, 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 Gottesdienstnutzung vor einigen Jahren wurden die bestehenden Gebäude auf dem gesamten 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.

#### Ziel der Planung:

Vorgesehen ist die Nachverdichtung des Grundstücks durch ein Wohngebäude für Seniorenwohnen (ca. 22 Wohneinheiten) sowie einen Pavillon. Die Eigentümerin des Grundstückes hat zwei städtebauliche Entwürfe durch das Architekturbüro Wirtz + Kölsch Planungsgesellschaft für Hochbau (Leverkusen) entwickeln lassen. Die Varianten unterscheiden sich durch die Anordnung der Stellplätze, die Einfluss auf die Positionierung des Gebäudes haben. Die Planung sieht grundsätzlich eine dreigeschossige Wohnbebauung plus Staffelgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) mit einer stirnseitigen Ausrichtung zur Alten Landstraße vor.

Im hinteren, südlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung eines eingeschossigen Pavillons geplant, der als Aufenthaltsraum und Begegnungsraum für die Bewohner\*innen dienen soll. 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. Eine Begrünung des Flachdachs ist vorgesehen.

#### 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.

#### Sozialer Wohnungsbau/Seniorenwohnen:

Grundsätzlich besteht in Leverkusen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Segment des seniorengerechten Wohnens. 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. Die Evangelische Kirchengemeinde bestätigt, einer Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau sowie einer Bindung an die Nutzung Se-

niorenwohnen zuzustimmen, dieses in einem zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und an spätere Investierende bzw. Bauherr\*innen 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.

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 sowie die Gutachtenerstellung trägt die Evangelische Kirchengemeinde.

Die spätere Umsetzung der Planung wird durch einen Dritten (Bauträger\*in/Bauherr\*in) erfolgen. Hierzu sieht die Evangelische Kirchengemeinde die Vergabe des Grundstückes gemäß Erbbaurecht vor. Zur Gewährleistung der mit der Kirche vereinbarten Rahmenbedingungen (u. a. geförderter Wohnungsbau, Seniorenwohnen) wird zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag vereinbart.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die zur Erstellung der Vorlage notwendigen internen Abstimmungen konnten erst jetzt zum Abschluss gebracht werden. Um eine zeitnahe Beschlussfassung zu erreichen, wird die Vorlage zum Nachtragstermin noch eingebracht.

**Anlage/n:**

262\_II\_Anlage\_1\_Geltungsbereich  
262\_II\_Anlage\_2\_1\_Städtebaulicher Entwurf\_Var\_A\_1\_1000  
262\_II\_Anlage\_2\_1\_Städtebaulicher Entwurf\_Var\_A\_1\_500  
262\_II\_Anlage\_2\_2\_Städtebaulicher Entwurf\_Var\_B\_1\_1000  
262\_II\_Anlage\_2\_2\_Städtebaulicher Entwurf\_Var\_B\_1\_500  
262\_II\_Anlage\_3\_Vorhabenbegründung\_Umweltbelange  
262\_II\_Anlage\_4\_1\_Artenschutzprüfung  
262\_II\_Anlage\_4\_2\_Artenschutzprüfung\_Anhang  
262\_II\_Anlage\_5\_Baumexpertise\_Peuker