



**Stadt Leverkusen**

Ergänzung zur Vorlage Nr. 2023/2276/1

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-253-II-kom  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

10.08.2023  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	04.09.2023	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>	12.09.2023	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz,,  
- Beschluss über Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)  
- Beschluss über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung (Abwägung)  
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 1.1 - 1.3 der Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

Zu diesem Verfahrensschritt sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- I/B 1 Untere Denkmalbehörde  
631 - Bauaufsicht/Denkmalpflege  
Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen
- I/B 2 IHK - Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
- I/B 3 Fachbereich 32 - Umwelt  
Quettinger Str. 220, 51381 Leverkusen

I/B 4 Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Immissionsschutz  
50606 Köln

I/B 5 Bezirksregierung Köln - Dezernat 52 - Abfallwirtschaft  
50606 Köln

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlusssentwurf der Verwaltung (Anlagen 2.1 - 2.4 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteile dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 TBL - Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR  
Postfach 10 11 35  
51311 Leverkusen

II/B 2 DB - AG, DB Immobilien  
Erna-Scheffler-Str. 5  
51103 Köln

II/B 3 IHK - Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2  
51379 Leverkusen

II/B 4 Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Immissionsschutz  
50606 Köln

II/B 5 Fachbereich 36 - Ordnung und Straßenverkehr

II/B 6 Fachbereich 32 - Umwelt

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen zu eigen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen - nbso/Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird nach der öffentlichen Auslegung mit redaktionellen Anpassungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), in Verbindung mit
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

und

- § 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021,

sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26.04.2022,

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

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

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen. Es ist Teil der Stadtentwicklungsfläche nbso - Westseite und liegt südlich des Henkelmännchen-Platzes zwischen der Böschung der Friedrich-List-Straße im Westen und der Europa-Allee im Osten. Es ist etwa 800 m vom Bahnhof Opladen bzw. der Bahnhofstraße entfernt. In Bezug auf das ganze Stadtgebiet von Leverkusen liegt es sehr zentral und ist für viele Mobilitätsformen verkehrsgünstig.

### Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Um eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindergartenplätzen zu gewährleisten, sind über das Stadtgebiet verteilt neue Standorte für Kindertagesstätten notwendig. Verfügbare und optimale Flächen sind hierfür in den gewachsenen Stadtstrukturen mittlerweile schwer zu finden. Da sich die Suche nach neuen Standorten für Kindertagesstätten schwierig gestaltet, ist die Fläche der vorliegenden Planung in den Fokus gerückt. Das Plangebiet ist Teil der Konversionsfläche nbso - Westseite in Opladen. Für diesen Bereich hat der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ zunächst nicht störendes Gewerbe vorgesehen. (Die hier früher verlaufende Gütergleisstrecke ist weiter nach Osten verlegt worden.)

Um an der fokussierten Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen, ist das vorliegende Bauleitplanverfahren notwendig geworden. Mit einer Fläche von 4.150 m<sup>2</sup> bietet das Plangebiet den Entwicklungsraum für eine Einrichtung mit bis zu 160 Kindern.

Das Bauleitplanverfahren ist (zunächst als 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt worden. Das Plangebiet ist strukturell dem Siedlungsbereich zuzuordnen, liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> und ist damit grundsätzlich für diese Aufstellungsart prädestiniert. Die mit der Planung einhergehende Revitalisierung der Plangebietsfläche spricht ebenfalls für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Umsetzung der Planung soll dazu beitragen, das stadtweite Kindergartenplatzangebot zu erweitern.

### Verfahren:

Das Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Standort südlich des Henkelmännchen-Platzes ist zunächst als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ durch den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.06.2018 eingeleitet worden (Vorlage Nr. 2018/2226). Wegen der durch das Coronavirus im Jahr 2020 verursachten Einschränkungen erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 durch Aushang im Foyer des Verwaltungsgebäudes Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) sowie parallel über eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Stadt. Zur frühzeitigen Beteiligung am Planvorentwurf sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen zur frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Hinweise zum Denkmalschutz (benachbarte Eisenbahnersiedlung),
- Äußerung/Bedauern zum planerischen Verlust der Gewerbefläche,
- Hinweise zu Bodenbelastungen/Altlasten,
- Hinweise/Anmerkungen zum lufthygienischen Fachgutachten,
- Hinweise/Anmerkungen zum Immissionsschutz,
- Hinweis zur Erweiterung einer Gewerbeanlage (Genehmigungsverfahren zur Recyclinghoferweiterung).

Im Rahmen der weiteren Plankonkretisierung ist zur Sicherung der weiteren Planung entschieden worden, das Verfahren vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 208 B/II zu entkoppeln und die vorliegende Planung als einen eigenständigen Bebauungsplan (mit der Nummer 253/II) fortzuführen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 07.06.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (Vorlage Nr. 2021/0668). Die weitere Entwicklung im Bauleitplanverfahren war in der Folge von der Untersuchung der Erschließungs- und Verkehrssituation des Plangebiets abhängig. Daher verzögerte sich die Ausarbeitung der Planentwurfsunterlagen. Nachdem das Verkehrsgutachten im April 2022 vorgelegt worden ist, konnte auf Grundlage der Ergebnisse der Planentwurf für die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorbereitet werden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 05.09.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gefasst worden (Vorlage Nr. 2022/1637). Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 durchgeführt worden. In dieser Zeitspanne konnte der Entwurfsstand der Planunterlagen im Foyer des Verwaltungsgebäudes Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) sowie parallel über eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

#### Stellungnahme der Öffentlichkeit:

In der Stellungnahme wird eine andere Einschätzung zur Wahl der Verfahrensart geäußert. Hieraus werden auch andere Schlüsse zum Umfang des Umweltteils (→Umweltbericht) der Planung gezogen. Darüber hinaus wird in der Stellungnahme eine andere Auffassung des sogenannten Trennungsgrundsatzes (gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) geäußert. Schließlich mündet die Stellungnahme argumentativ in einer gesehenen Verletzung des Grundsatzes der Priorität.

#### Stellungnahmen der Behörden und Träger:

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird z. B. der Verlust von Gewerbeflächen bedauert. Es werden Hinweise zur künftigen Entwicklung der Bahnflächen gegeben. Zu den Immissionsgutachten (Untersuchungen) werden detaillierte Anmerkungen gemacht. Die durch das Verkehrsgutachten empfohlene Erschließungssituation und Stellplatzregelung für das Plangebiet wird angezweifelt. Schließlich werden auch ergänzende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltthemen abgegeben.

#### Plananpassungen zum Satzungsbeschluss:

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit redaktioneller Anpassungen der Planunterlagen. So wird in der Herleitung der Verfahrensart (Punkt 2.2) genauer beschrieben, wie das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet ist. Ergänzt wird zudem der Punkt zur öffentlichen Auslegung der Planung und dem planerischen Umgang mit den eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen.

Nachdem der Boden im Plangebiet einer Sanierung (Beseitigung der Altlasten) unterzogen wurde, ist die Kennzeichnung der Bodenaltlasten in den Planunterlagen überflüssig geworden. Sämtliche Beschreibungen zum IST-Zustand des Bodens sind daher mit Unterstützung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) auf den aktuellen Stand gebracht worden. Zum Immissionsschutz der Außenspielfläche sind ergänzende Textpassagen eingefügt. Darüber hinaus sind unter dem Punkt „Hinweise“ der Planbegründung nun ausführlich die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Artenschutz aufgeführt. Ebenso sind die Hinweise der Deutschen Bahn (AG) zum künftigen Ausbau der Infrastruktur der Planung beigefügt. Schließlich sind in der Planbegründung die Passagen zur Abwägung und Umsetzung der Planung ergänzt.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlage 3 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 1.2, 1.3, 2.2 - 2.4. sowie 6 - 7 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Die Aufteilung der Anlagen 1 und 2 in die Unternummern 1.1 - 1.3 sowie 2.1 - 2.4 ist technisch bedingt.

**Anlage/n:**

253\_II\_Satzung\_01.1\_fruehz\_Beteil\_Abw-Dok  
253\_II\_Satzung\_01.2\_fruehz\_Beteil\_Eingaenge  
253\_II\_Satzung\_01.3\_fruehz\_Beteil\_Eingaenge  
253\_II\_Satzung\_02.1\_oefftl\_Ausleg\_Abw-Dok  
253\_II\_Satzung\_02.2\_oefftl\_Ausleg\_Eingaenge  
253\_II\_Satzung\_02.3\_oefftl\_Ausleg\_Eingaenge  
253\_II\_Satzung\_02.4\_oefftl\_Ausleg\_Eingaenge  
253\_II\_Satzung\_03\_Planzeichnung\_Originalgr.  
253\_II\_Satzung\_04\_textl\_Festsetzungen  
253\_II\_Satzung\_05\_Begrueundung  
253\_II\_Satzung\_06\_Vergleich\_textl\_Fs  
253\_II\_Satzung\_07\_Vergleich\_Begrueundung