



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2412

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-273/II-ahr

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.10.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	09.11.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.11.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	21.11.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“.

- Aufstellungsbeschluss
- Kenntnisnahme Sachstandsbericht Machbarkeitsstudie

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“.
3. Der Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie Neubau Feuer- und Rettungswache am Standort „Auf den Heunen“, Teilprojektgruppe Technik/Planung (Stand September 2023), wird zur Kenntnis genommen (Anlage 3 dieser Vorlage).

Die Beschlussfassungen zu 1. und 2. erfolgen vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für die Stadtbezirke I und 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: noch nicht bekannt.
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:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ (Standort „Auf den Heunen“) befindet sich im östlichen Stadtteil Rheindorfs und liegt in der Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den nördlichen Flächen der Landesstraße L291, Solinger Straße, und darüber hinaus durch die Stadtgrenze zu Langenfeld,
- im Osten von den an die BAB 3 angrenzenden Grünbereichen,
- im Süden von den Waldbereichen „Pescher Busch“ und
- im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Solinger Straße.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 6,0 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 1 dieser Vorlage) zu entnehmen. Die Grundstücksflächen befinden sich bis auf die Flächen der L291 und einem privaten Flurstück innerhalb der geplanten Feuer- und Rettungswache im Eigentum der Stadt Leverkusen. Die städtischen Flächen sind noch bis Ende 2024 verpachtet. Mit dem Eigentümer der Fläche, die sich nicht im Eigentum der Stadt befindet, sind Gespräche über den Grunderwerb geführt worden, die noch nicht zu einem Vertragsschluss geführt haben.

Planungsanlass und Beschlussstand zur Neubau Feuer- und Rettungswache am Standort „Auf den Heunen“

Die von der Stadt angemietete Feuer- und Rettungswache Kanalstraße befindet sich mitten in einem Wohngebiet im Stadtteil Opladen. Die Gebäude sowie die angrenzenden Wohnhäuser wurden vor rund einhundert Jahren (1922/1923) als „Feuerwehrsiedlung“ für die Freiwillige Feuerwehr und deren Familien im Heimatstil für die damals eigenständige Stadt Opladen errichtet. Die Wagenhallen sind für den damaligen technischen Standard konzipiert worden und für die heutigen Feuerwehrfahrzeuge zu klein dimensioniert.

Seit 1927/1928 hat ein grundlegender Umbau (insbesondere eine Erweiterung) aus feuerwehrtaktischer Sicht nicht stattgefunden. Im Jahr 1986 wurden das Feuerwehrgerätehaus mit Schlauchturm sowie die angrenzenden zweigeschossigen Reihenhäuser, die sich um einen Übungshof gruppieren, unter Denkmalschutz gestellt. Der Denkmalschutz umfasst das Innere sowie das Äußere des Gebäudes. Die Neuplanung einer Feuer- und Rettungswache ist aufgrund der baulichen Substanz und im Hinblick auf die Sicherstellung der zeitlichen Erreichbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist für das Einsatzgebiet unumgänglich.

Auf der Grundlage eines Standortvergleichs erfolgte ein mehrheitlicher Ratsbeschluss vom September 2022 (Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2) für den Standort „Auf den Heunen“. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll nun die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache geprüft und erarbeitet werden. Ergänzend dazu erfolgte der mehrheitliche Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 05.06.2023 zur Vorlage Nr. 2023/2129.

Ziel der Planung:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens zu schaffen. Hierzu gehört es auch, sich dem im Wandel befindenden Klima anzupassen und entgegenzuwirken. Im integrierten Klimaschutzkonzept (Vorlage Nr. 2017/1748), im Klimaanpassungskonzept (Vorlage Nr. 2020/3550) und Mobilitätskonzept 2030+ (Vorlage Nr. 2020/3400) der Stadt Leverkusen sind hierzu Maßnahmen formuliert worden. Diese sind bei allen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Leverkusen die Etablierung einer Grünsatzung (Vorlage Nr. 2023/2163) für alle Neubauvorhaben. Die damit verbundenen Vorgaben zur Begrünung sollen zukünftig Hitzeentwicklungen reduzieren, Niederschlagswasser auf natürlichem Weg zurückhalten (Retention) und das Mikroklima verbessern. Ebenfalls wird die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Strom und Wärme) mit dem Beschluss „Klimaneutrales Leverkusen 2033“ (Vorlage Nr. 2022/1560) verstärkt fokussiert.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Das Verfahren und das Ergebnis der Standortprüfung wurden in der Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2 des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (FB 65) dargelegt. Nachfolgend werden Auszüge aus dieser Vorlage zitiert. Die FRW-Nord muss folgenden Kriterien genügen:

- maximaler Abdeckungsradius, unmittelbare Lage an Hauptverkehrsstraßen mit geringer Staugefahr,
- zeitliche Erreichbarkeiten innerhalb der Hilfsfrist für das Einsatzgebiet,
- einsatzorganisatorische Eignung,
- keine immissionsbedingten Konfliktpotenziale mit vorhandener Wohnbebauung,
- keine Beeinträchtigungen durch Störfallbetriebe (Seveso-III-Richtlinie),
- maximale Straßenfronten des Gebäudes für direkte Ausfahrten,
- keine ungünstige topografische Geländelage/-entwicklung.

In einer Standortprüfung wurden 13 mögliche Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung untersucht. Die Prüfung und Bewertung anhand der vorgenannten Kriterien hat zu dem Ergebnis geführt, dass unter Berücksichtigung der Bedarfe der Nutzenden als auch der vergleichenden Betrachtung der Flächen der Standort „Auf den Heunen“ am besten für die Umsetzung des Neubaus der FRW-Nord geeignet ist.

Bestehende Planungsbindungen:

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz - ROG) und der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG). Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Regionalplanentwurf mit dem Stand November 2021 legt das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ zeichnerisch fest. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung „Regionaler Grünzug“ (gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG).

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 10.07.1987) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Es ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, „Unteres Tal der Wupper“ festgesetzt. Die Entwicklungszielmaßnahme 5.8-15 „Ersatzlose, sukzessive Entnahme der Pappeln nach Abtrieb und Ersetzen durch bodenständige Gehölze“ ist für den angrenzenden Bereich des alten Mühlengrabens westlich der Autobahn BAB 3 festgesetzt.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH (Fauna-Flora-Habitat)- oder Vogelschutzgebiets und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

Sonstige fachgesetzliche Planungsbindungen

Weitere Planungsbindungen ergeben sich aus der Lage in Nachbarschaft zur Autobahn BAB 3 (gemäß Bundesfernstraßengesetz) und zur Landesstraße L291 Solinger Straße (gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW). Des Weiteren werden die Belange des Hochwasserschutzes bezogen auf die südlich gelegene Wupper im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sein (siehe Anlage 3 dieser Vorlage).

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit somit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuer- und Rettungswache im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Änderung des FNP erforderlich.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Im Rahmen der durch den Rat der Stadt Leverkusen am 26.09.2023 beschlossenen und sich derzeit in Erarbeitung befindlichen planerischen Machbarkeitsstudie (Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2) wurden bereits diverse umweltfachliche Gutachten erstellt. Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Erkenntnisse der einzelnen Gutachten können dem Projektsteckbrief (Anlage 4 dieser Vorlage) entnommen werden. Zusätzlich sind die aktuellen Sachstände (Stand September 2023) der Untersuchungen und Gutachten dem als Anlage 3 dieser Vorlage beigefügten Sachstandsbericht zur Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

Für die Ermittlung der Umweltbelange sind nach derzeitigem Kenntnisstand eine artenschutzrechtliche Prüfung, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, schalltechnische Untersuchungen (verkehrs- und betriebsbedingter Lärm), eine Geruchsimmissionsprognose, ein klimaökologisches Gutachten, ein hydrogeologisches Gutachten sowie ein Bodenschutzkonzept erforderlich. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einfließen. Auf die in der Ergänzungsvorlage Nr. 2022/1377/2 beschriebenen Problemfelder wird hingewiesen.

Auf der Grundlage bereits vorliegender Gutachten sind im weiteren Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der klimatischen Situation auf dem Grundstück herzustellen. Dazu gehört, den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu reduzieren sowie zahlreiche Begrünungsmaßnahmen (im Sinne der sich in Erarbeitung befindlichen Grünsatzung) zu etablieren. Im Sinne der Klimaneutralität wird die Nutzung von erneuerbaren Energien auch in der Umweltprüfung verstärkt behandelt.

Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sodass es erforderlich ist, die Vorlage noch in diesem Sitzungstermin zu beraten. Mit dem Aufstellungsbeschluss besteht für die Verwaltung die Möglichkeit, weitere Schritte für das Bauleitplanverfahren zu initiieren und den Zeitraum zur Erstellung der Machbarkeitsstudie bereits zu nutzen. Dies ist vor dem Hintergrund der Aussagen im Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan notwendig. Der derzeit noch nicht abgeschlossene Grunderwerb in Bezug auf eine Teilfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, steht einer Fortführung der Planung nicht entgegen. Ein dauerhaftes Hindernis, die Planung auch umzusetzen, wird sich hieraus nicht ergeben.

Anlage/n:

273_I_1_2023_2412_Anlage_1_Geltungsbereich_M5000_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_2_Flurstücke_A0_M500_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_3_Sachstandsbericht Machbarkeitsstudie_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_4_Steckbrief_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_5_FNP_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_6_LP_pws

273_I_1_2023_2412_Anlage_7_RP_K-D_pws