



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3289

Der Oberbürgermeister

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

27.05.2025
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	26.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof- östlich Bohofsweg" und Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1.) Über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen I/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen I/B) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB).

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 AöR (TBL)
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.) Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen II/B) zum Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg" wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Baugesetzbuch (BauGB).

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

- A 1 251/III_Stellungnahme_01
- A 2 251/III_Stellungnahme_02

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

- B 1 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG,
- B 2 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL),
- B 3 Fachbereich Umwelt,
- B 4 LNU, NABU und BUND Leverkusen,
- B 5 Polizeipräsidium Köln,
- B 6 Wupperverband,
- B 7 Bezirksregierung Köln, Dezernat 53,
- B 8 Landwirtschaftskammer NRW.

- 3.) Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen dieses Verfahrens zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
- 4.) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3 und 4 dieser Vorlage) wird mit geringfügigen Änderungen als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen: § 10 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und

§ 89 Landesbauordnung - BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021, Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024, und

§ 7 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 1 des Gesetzes

vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

5.) Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

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

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Steinbüchel, Ortsteil Mathildenhof, östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich der Straße 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 3 dieser Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß.

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. Aus diesem Grund wurde, um die Baurechtschaffung für die geplante Kita nicht zu verzögern, der notwendige Planbereich abgetrennt. Hierfür erfolgte nun ein eigenständiges Planverfahren. Dafür ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Parallelverfahren die 15. Flächennutzungsplanänderung (FNP) notwendig.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ sollen eine neue 8-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.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2021 (s. Vorlage Nr. 2021/0564) eingeleitet. Die ermittelten Belange zum Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ sowie die dafür erarbeiteten Gutachten (s. Vorlage Nr. 2021/0550) konnten in dieses Verfahren für die Kita übernommen werden. Dadurch konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurden der Umweltbericht erarbeitet sowie der Geltungsbereich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche etwas Richtung Osten vergrößert.

Vom 23.08.2024 bis zum 23.09.2024 erfolgte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Umweltbericht im Internet. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute öffentliche Beteiligung erfordern. Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun der Satzungsbeschluss, inklusive der Abwägungsbeschlüsse, zum (aufgegebenen) Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ (Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung) sowie zum aktuellen Planverfahren. Nach der Genehmigung der 15. FNP-Änderung (Vorlage Nr. 2025/3296) wird dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan für diese Flächen gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW außer Kraft. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange:

Das förmliche Verfahren erfordert einen Umweltbericht, der Teil (B) der Begründung ist. Als Anlage ist zur Kenntnis die erneute Artenschutzprüfung beigefügt, die die erste Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2016 bestätigt.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlage 3 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

Anlage/n:

BP 251-III Anlage 1_Abwägung_geschwärzt
BP 251-III_233-III Anlage 2_Abwägung frühzeitige Beteiligung
BP 251-III Anlage 3_BPLAN_Blatt_1
BP 251-III Anlage 4 _Textl-Festsetzungen Satzung
BP 251-III Anlage 5_Begründung mit Umweltbericht
BP 251-III Anlage 6_ASPI
BP 251-III Anlage 7_BPLAN_Blatt_1_Änd_rot
BP 251-III Anlage 8_LPB