



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1826

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-229/III-Mü  
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.09.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.09.2017	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.09.2017	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.10.2017	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 229/III "Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße"

- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- I/A 01 Stellungnahme vom 08.05.2017
- I/A 02 BUND vom 08.05.2017

I/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- I/B 01 Fachbereich Umwelt (FB 32) vom 27.04.2017
- I/B 02 Technische Betriebe Leverkusen AöR (TBL) vom 02.05.2017
- I/B 03 Landschaftsverband Rheinland (LVR-Amt) für Bodendenkmalpflege vom 30.03.2017
- I/B 04 Straßen.NRW vom 23.03.2017
- I/B 05 Avea vom 25.04.2017

2. Über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

#### II/A Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

II/A 01 Stellungnahme vom 14.08.2017

II/A 02 BUND vom 14.08.2017

3. Der Bebauungsplan Nr. 229/III "Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße", bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlagen 3a und 4 der Vorlage), wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und
  - der Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014, in Verbindung mit der Fassung dieses Gesetzes, verkündet am 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162), teilweise in Kraft getreten am 28.06.2017, sowie
  - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966), in Kraft getreten am 29.11.2016,als Satzung beschlossen.
4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Herr Müller / FB 61 / Tel. 406 - 6133

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das Planungsrecht zur Errichtung einer achtgruppigen Kindertagesstätte zu schaffen.

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Finanzierung der Kindertagesstätte ist mit Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III vom 02.02.2017 über den Baubeschluss zur Vorlage Nr. 2016/1292 für die Jahre 2016 bis 2019 budgetiert.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

siehe A)

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

Im Rahmen der Vorlage Nr. 2016/1292 sind weitere Finanzierungskosten für die Jahre 2018 und 2019 vorgesehen.

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens). Förmliches Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz nicht betroffen</b>	<b>keine Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
nein	nein	ja	nein

## **Begründung:**

Im Stadtteil Steinbüchel soll der nordöstliche Teil des brachliegenden Sportplatzgeländes dem Neubau einer Kindertagesstätte (KITA) zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ soll hierfür die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen. Derzeit ist die betreffende Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Eine zeitliche Verzögerung für die Nutzbarmachung hatte sich durch die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen und die ungeklärte Entwässerungssituation ergeben.

### Lage des Plangebietes

Das Planungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Steinbüchel an der Einmündung der Heinrich-Lübke-Straße in die Von-Knoeringen-Straße.

### Planungsanlass

Der Neubau einer Kindertagesstätte (KITA) mit 8 Gruppen und dessen Erschließung sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die Vorgabe ist aus der Bedarfserhebung der Fachbereiche Schulen (FB 40), Kinder und Jugend (FB 51) und Gebäudewirtschaft (FB 65) hervorgegangen.

Nach ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Erwägungen sind die Standortbedingungen an der Stelle des Sportplatzes für die Projektierung eines Neubaus mit 8 Gruppen geeignet. Im Kontext mit den umliegenden Freiflächen der Schule und des Bolzspielplatzes kann hiermit eine sozialräumliche Aufwertung eingeleitet werden.

### Ziel und Zweck der Planung

Die KITA stellt neben den vorhandenen Schulstandorten eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der sozialen Infrastruktur dar. Die berührten Flächen sind derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ und dessen Festsetzung als Grünfläche erfasst. Um eine unmittelbare Genehmigungsfähigkeit der KITA herzustellen, bedarf es der Durchführung eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

Die KITA ist als Infrastruktureinrichtung für die umgebenden Wohngebiete an der Stelle dringend erforderlich. Andere geeignete Standorte konnten nicht gefunden werden. Mit der Inbetriebnahme wird 2019 gerechnet.

### Verfahrensart und weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde daher gem. § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet. Unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten für die Genehmigung und den Bau ist das Bebauungsplanverfahren möglichst beschleunigt durchzuführen. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde daher verzichtet.

Das Plangebiet war vormals durch das begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ erfasst, welcher die Zielsetzung hatte, das Sportplatzgrundstück insgesamt einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Aufstel-

lungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ wurde 2009 gefasst, und vom 01.06.2012 bis 04.07.2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ ist künftig auf die Vorgaben des hier in Rede stehenden Verfahrens neu abzustellen, insbesondere wird der Geltungsbereich anzupassen sein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 23.01.2017 für den Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ die Aufstellung und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplan hat mit Begründung und Anlagen im Zeitraum 23.03.2017 bis einschließlich 28.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 15.03.2017. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und 4a Abs. 3 BauGB nochmals durchgeführt. Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme seitens des Fachbereiches Umwelt der Stadt Leverkusen/Untere Naturschutzbehörde (FB 32) vom 27.04.2017 ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergänzt worden. Daher hat gemäß gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 18.07.2017 bis einschl. 17.08.2017 eine erneute öffentliche Auslegung stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.07.2017.

#### Ergebniszusammenfassung der durchgeführten öffentlichen Auslegungen:

Neben dem Hinweis auf die erforderliche Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind insbesondere Stellungnahmen des BUND als anerkannter Naturschutzverband und eines Bürgers eingegangen, die sich gegen die Neunutzung des ehemaligen Sportplatzgeländes und gegen die getroffenen Festsetzungen richten; mitunter wurden die gewählten planungsrechtlichen Instrumente infrage gestellt. Die entsprechenden Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung können den Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage entnommen werden.

Aufgrund einer eingegangenen Stellungnahme seitens des Fachbereiches Umwelt der Stadt Leverkusen/Untere Naturschutzbehörde (FB 32) vom 27.04.2017 ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergänzt worden. Maßnahmen des Risikomanagements werden nicht erforderlich. Die genannten Empfehlungen wurden abgewogen und sind als engere Bindung in die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5 der Vorlage Nr. 2017/1826) eingeflossen. Da es sich um eine städtische Baumaßnahme handelt, werden die Empfehlungen auf dem Wege der Selbstbindung zur Umsetzung kommen.

Mit den Fachbereichen Umwelt (FB 32), Stadtgrün (FB 67), Gebäudewirtschaft (FB 65) und Stadtplanung (FB 61) wurde die Umsetzung abgestimmt. Ferner sind Stellungnahmen der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AÖR (TBL), des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, der Avea-Abfallbeseitigungsgesellschaft und des Landschaftsverbandes für Denkmalpflege (Abteilung Boden) eingegangen. Diesen wird gefolgt.

### Planerischer Ausblick

Die Zufahrt für die KITA ist so angelegt, dass ggf. später der verbleibende Teil des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ hierüber angeschlossen werden könnte. Die Anpassung und Fortschreibung dieses Bebauungsplanverfahrens erfolgt mittelfristig.

### Hinweise

Der Bebauungsplan in Originalgröße (Anlage 3a der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem Session bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Die Anlagen können im Ratsinformationssystem Session auch in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der Bebauungsplan dient der Realisierung einer Kindertagesstätte. Diese ist dringend erforderlich, um den gesetzlichen Vorgaben der Landesregierung nachzukommen.

### **Anlage/n:**

- 229-III\_Anlage\_\_1a\_Geltungsbereich Bebauungsplan
- 229-III\_Anlage\_\_2.1\_Abwägung zu den Beteiligungen Auslegung 1
- 229-III\_Anlage\_\_2.2\_Abwägung zu den Beteiligungen Auslegung 2
- 229-III\_Anlage\_\_3a\_Bebauungsplan Original
- 229-III\_Anlage\_\_3b\_Bebauungsplan - Ausschnitt\_DINA4
- 229-III\_Anlage\_\_4\_\_Textliche Festsetzungen
- 229-III\_Anlage\_\_5\_\_Begründung