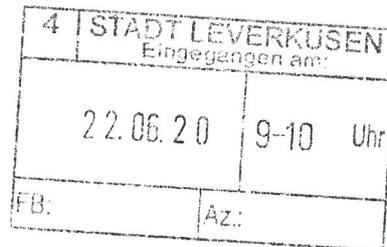


PROJEKT BÜRGERBUSCH- ALKENRATH UG

(HAFTUNGSBESCHRÄNKT)

BÜROANSCHRIFT:
RUDOLF-DIESEL-STR. 5 - 7
50226 FRECHEN

TEL. +49 2234 911 96-0
FAX +49 2234 911 96-10
INFO@COELN-CONSULT.DE



IN KOOPERATION MIT
 CC
COELN CONSULT GMBH

Begründung zum Einleitungsantrag

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V30/III

„Schlebusch (Alkenrath) – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ und Vorhaben- und Erschließungsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V30/III „Schlebusch (Alkenrath) – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ und Teich liegt östlich des Stadtzentrums von Leverkusen im Stadtbezirk III, Stadtteil Alkenrath. Der Geltungsbereich umfasst teilweise das Flurstück 733, Flur 004, Gemarkung Schlebusch und weist eine Größe von rd. 6.640 m² auf.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Alkenrather Straße (L 288) begrenzt. Im Norden des Plangebiets bildet die Geschwister-Scholl-Straße die Plangebietsgrenze. Im Osten und im Süden wird der Plangeltungsbereich jeweils durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen definiert. Die vom Geltungsbereich umfasste Liegenschaft befindet sich in der Verfügbarkeit des Vorhabenträgers.

Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V30/III „Schlebusch (Alkenrath) – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Bis zum Jahr 2010 erfolgte eine Nutzung der Gebäude und der Fläche als Gemeindezentrum durch die evangelische Kirche.

Ziel der Planung ist es, am vorgenannten Standort in Alkenrath die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zweigeschossigen Kita mit 8 Gruppen sowie einer Wohnanlage für betreutes Wohnen (mit integrierter Tagespflege) zu schaffen. Das Vorhaben kann die bereits vorhandene Erschließung (Geschwister-Scholl-Straße) nutzen. Mit der Planung kann dem fortlaufenden Verfall der aus der Nutzung gefallenen Bausubstanz und damit einem städtebaulichen Missstand entgegengewirkt werden.



Durch die Planung von Kita und Wohnbebauung wird das Ziel einer innerstädtischen Wiedernutzung eines derzeit untergenutzten Grundstückes verfolgt. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparen Siedlungsentwicklung entspricht demnach das Vorhaben gem. § 1a Abs. 2 BauGB der Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu fokussieren.

Durch die größtmögliche Erhaltung des Baumbestandes und die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Freiraumstruktur werden die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verfolgt. In diesem Kontext soll das Vorhaben überdies eine Verbindung zwischen dem südlich, außerhalb des Plangebiets gelegenen Teiches und dem übrigen Freiraum schaffen. Damit kann das Vorhaben gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zugleich den Belangen der Erholung der Bevölkerung dienen, da durch eine öffentliche Wegeverbindung die Freiraum- und Gewässerstruktur des Geländes der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Die Belange des Verkehrs gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB finden Berücksichtigung, indem die verkehrliche Anbindung des Vorhabens über die Geschwister-Scholl-Straße realisiert werden soll und somit von einer direkten Erschließung über die stärker belastete L 288 (Alkenrather Straße) abgesehen werden kann.

Frechen, den 19.06.2020

4	STADT LEVERKUSEN	
	Eingegangen am:	
	22.06.20	9-10 Uhr
FB:		Az: