

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3697

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V30-III-kom-ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

10.08.2020
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	10.09.2020	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerin „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG“ (Anlagen 2 - 3 der Vorlage) zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 30/III „Alkenrath - KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“.
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schlebusch, Flur 4, und beinhaltet das Flurstück 733. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Darstellung in Anlage 1 der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kominek / FB 61 /406 - 6136

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

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 ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall begründet sich das Planungserfordernis zum einen aus dem Grundsatzbeschluss zur ausreichenden Bereitstellung von Kindergartenplätzen (Vorlage Nr. 2017/1790) und zum anderen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung einer Siedlungsarrondierung. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ mit Priorität 1 (Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 08.04.2019 - Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Entfällt - mit Verweis auf B).

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten für das Planverfahren werden einschließlich der notwendigen Fachgutachten durch die Vorhabenträgerin übernommen. Diese Kostenübernahme wird in einem Planungsvertrag geregelt. Sollten durch den Bebauungsplan veranlasste Anpassungsmaßnahmen - z. B. im öffentlichen Straßenraum - erforderlich werden, sind diese Kosten durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

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 Gesamtabchluss.)

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
ja	ja	–	–

Begründung:

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30/III „Alkenrath - KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ befindet sich im Stadtteil Alkenrath (Gemarkung Schlebusch) und wird wie folgt begrenzt:

Nordwesten: durch die südliche Grenze der „Geschwister-Scholl-Straße“ (Straßenflurstück 178, Flur 4, Gemarkung Schlebusch).

Nordosten: durch die westliche Grenze der öffentlichen Grünfläche (Teilstück des Flurstückes 1272, Flur 4, Gemarkung Schlebusch).

Im Süden: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 1272 (Flur 4, Gemarkung Schlebusch), die vor Ort den nördlichen Ufernahbereich des Teiches darstellt.

Im Westen: durch die östliche Grenze der „Alkenrather Straße“ L288, (Straßenflurstück 1308, Flur 4, Gemarkung Schlebusch).

Der Geltungsbereich des Plangebiets beinhaltet das gesamte Flurstück 733 (Flur 4, Gemarkung Schlebusch) und umfasst damit eine Fläche von 6.640 m². Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Anlass der Planung:

Bis zum Jahr 2010 wurde das im Plangebiet liegende Grundstück von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe des Grundstückes ist trotz mehrerer Anläufe keine neue langfristige Nutzung für diesen Bereich gefunden worden. Eine zwischenzeitlich verfolgte Plankonzeption für eine „Psychosomatische Klinik“ (Vorlage Nr. 2017/1595) wurde verworfen. Der Antrag auf Einleitung des damaligen Verfahrens ist zunächst vertagt und nicht erneut zum Beschluss vorgelegt worden. Nach einer Dekade Leerstand wird das ehemalige Gemeindehaus zunehmend zum sichtbaren städtebaulichen Missstand im Stadtteil.

Der bisher fehlenden neuen Nutzung für das Grundstück steht ein großer Bedarf an zusätzlichen Kindertagesstätten im ganzen Stadtgebiet von Leverkusen gegenüber. Der Rat der Stadt Leverkusen hat diesbezüglich am 16.10.2017 einen Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruches und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt gefasst (Vorlage Nr. 2017/1790). Gemäß Beschluss (Pkt. 2) ist es vorgesehen, die Umsetzung von Neubaumaßnahmen durch Investoren und „Freie Träger“ erfolgen zu lassen.

Auch das übergreifende Thema der Wohnraumknappheit muss in Zusammenhang mit der bisher ungenutzten Gemeindefläche gesehen werden. Der Stadt Leverkusen wird im Endbericht zum „Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+“ ein Anstieg der Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2035 von etwa 7 % – 12 % prognostiziert. Neben der geplanten Kindertagesstätte ist im Plangebiet eine Potenzialfläche (etwa 2.300 m²) vorhanden, die sich für eine stadtteilspezifische Wohnentwicklung in Alkenrath eignet.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath - KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

eine Kindertagesstätte sowie eine siedlungsergänzende Wohnbebauung geschaffen werden. Die Plankonzeption sieht eine zweigeschossige Kindertagesstätte mit einem Raumprogramm für acht Kindergruppen vor. Durch die in der Plankonzeption vorgesehene Positionierung des Kindergartenstandortes im östlichen Teil des Plangebiets muss die Dimensionierung der Geschwister-Scholl-Straße nicht geändert werden. An dem Standort lässt sich auch eine sichere „Bring- und Holzzone“ im Eingangsbereich der Kindertagesstätte realisieren.

Im westlichen Teil des Plangebiets sieht das Konzept eine Wohnanlage für betreutes Wohnen vor. Dieses Gebäude soll sich in das städtebaulich moderne Siedlungsgefüge von Alkenrath einordnen. Durch die vorgenannte Positionierung der Nutzungen (KITA im Osten, Wohnhaus im Westen) kann zudem ein Großteil der ausgewachsenen Bäume im Plangebiet erhalten werden.

Die Vorhabenträgerin hat sich von Beginn an ausführlich mit dem Standort und der ehemaligen Nutzung auseinandergesetzt. Dabei ist auch eingehend das Thema „Glockenturm“ der ehemaligen Gemeinde betrachtet worden. Verschiedene Plankonzeptionen sind dabei zum gleichen Ergebnis gekommen. Der Glockenturm kann als Bauwerk nicht erhalten werden. Die dauerhafte Instandhaltung, die Integration ins neue Konzept (bautechnisch/bauphysikalisch) sowie schlicht der Platzverbrauch des Turmes (notwendige Abstandsflächen) gehören zu den erfassten Problempunkten. Aus diesen Gründen hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Kirchengemeinde nach anderen Wegen der Erinnerung gesucht. Zum Beispiel soll in jedem Fall die Glocke des Turmes gesichert und im Plangebiet an einem neuen Standort (z. B. am Teichufer) mit entsprechender Hinweistafel einen würdigen Standort finden.

Aufgrund der wichtigen Aufgabe der ausreichenden Bereitstellung von Kindergartenplätzen im Stadtgebiet ist der Bebauungsplan V 30/III im Jahr 2019 bereits in das Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020" unter der laufenden Nr. 66 in die Priorität I C aufgenommen worden.

Verfahren:

Für den Bereich des Plangebiets besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen wird der Bereich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ mit zusätzlichen Symbolen für weitere Zweckbestimmungen für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendeinrichtung“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, wird der FNP in diesem Bereich nachträglich geringfügig (Symboldarstellung der Zweckbestimmung) angepasst.

Da sich die Plangebietsgröße des V 30/III auf etwa 6.640m² beläuft und das geplante Vorhaben eine städtebauliche „Wiedernutzbarmachung“ der Plangebietsfläche sein soll, wird die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angestrebt. Bei dieser Verfahrensart wird von der Umweltprüfung sowie dem ausführlichen Umweltbericht abgesehen. Dennoch werden die Umweltbelange im Weiteren hinreichend geprüft. Ebenfalls wird in dem Aufstellungsverfahren nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange verzichtet. Weitere Beschlüsse zu Beteiligungen der Öffentlichkeit werden folgen.

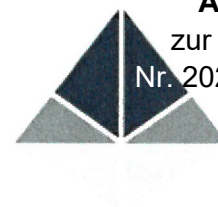
Hinweis:

Der Lageplan mit dem baulichen Konzept in Originalgröße (Anlage_05) sowie die Ansichten (Anlage_06) und eine Schnittdarstellung (Anlage_07) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

V30_III_Anlage_01_Geltungsbereich
V30_III_Anlage_02_Antrag_auf_Einleitung
V30_III_Anlage_03_Begründung_des_Antrages
V30_III_Anlage_04_Bebauungsvorschlag_klein
V30_III_Anlage_05_Bebauungsvorschlag_Original
V30_III_Anlage_06_Ansichten_betreutes_Wohnen
V30_III_Anlage_07_Gelaendeschnitt

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



PROJEKT BÜRGERBUSCH-ALKENRATH UG (HB) * R.-DIESEL-STR. 5-7 * 50226 FRECHEN

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

Frechen, 19.06.2020

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V30/III

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird gemäß §12 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich Leverkusen, Gemarkung Schlebusch (Alkenrath), Flur 4, Flurstück 733, - Geschwister-Scholl-Straße / Ecke Alkenrather Straße (L288) mit folgendem Ziel beantragt:

- Abriss der vorhandenen Gebäude der Kirchengemeinde, mit dem freistehenden Glockenturm.
- Neubau einer KITA mit 8 Gruppen
- Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen (mit integrierter Tagespflege)

Zur Erläuterung erhalten Sie folgende Anlagen:

- Lageplan über das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahme
- Ergänzende Unterlagen wie Gestaltungsplan, Ansichten, Schnitt etc.
- Begründung zum Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan



Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens mit den Fachdienststellen, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgestimmt werden.

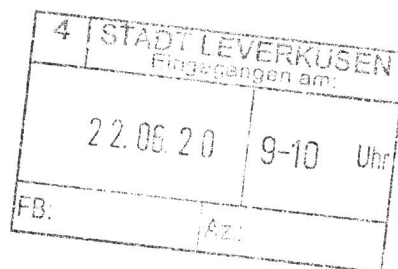
Die Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb) ist bereit und in der wirtschaftlichen Lage, das o.g. Vorhaben durchzuführen. Die Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG ist berechtigt (*Eigentümerin*), das Vorhaben auf dem Areal, Leverkusen, Gemarkung Schlebusch, Flur 4 Flurstück 733, zu errichten. Die Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG ist bereit und in der Lage, das Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden von der Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG als Antragsteller und Vorhabenträger übernommen.

Freundliche Grüße

PROJEKT BÜRGERBUSCH-ALKENRATH UG

Kay Lange
Geschäftsführer





PROJEKT BÜRGERBUSCH-ALKENRATH UG (HB) * R.-DIESEL-STR. 5-7 * 50226 FRECHEN

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.:	

