

Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“

Entwurfsbegründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ in Leverkusen-Rheindorf ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreuzung Solinger Straße/Oderstraße,
- im Osten durch die Oderstraße (B-Plan 50/78/I „Butterheide“),
- im Süden durch die Boberstraße,
- im Westen durch die Solinger Straße (L 108).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 202, 246, 1155, 1157, 1158, 1233, 1234 und 1235 der Gemarkung Rheindorf, Flur 3. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10.000 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 20.000 m² – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen nach Prüfung des Fachbereichs Umwelt vor Ort sowie aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des Standortes (Bauspielplatz, Bolzplatz) keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß der Vorschriften des § 13 a BauGB nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes angepasst.

In der Sitzung der AG „Jugend, Bildung, Sport, Jugendhaus/Bürgerzentrum“ der Sozialen Stadt Rheindorf vom 07.01.2010 sind die Überlegungen der Verwaltung für das Plangebiet als Standort des Jugendhauses sowie das grundsätzliche Planverfahren erläutert worden.

Der Arbeitsstand des Bebauungsplanvorentwurfs ist am 18.03.2010 im Rahmen der AG „Jugend, Bildung, Sport, Jugendhaus/Bürgerzentrum“ der Sozialen Stadt Rheindorf vorgestellt worden.

Am 19.04.2010 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen erstmals die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf“ beschlossen, vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Bezirk I. Am 26.04.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Bezirksvertretung I bei Stimmengleichheit abgelehnt. Die Vorlage wurde deshalb erneut an den Bau- und Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Am 10.05.2010 erfolgte durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ im beschleunigten Verfahren sowie die Zustimmung zum hierzu erarbeiteten Vorentwurf. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung (Vorlage 0426/2010).

Die Bürgerversammlung wurde am 08.06.10 in der Aula der Käthe-Kollwitz-Schule in Leverkusen-Rheindorf durchgeführt. Anwesende waren neben der Verwaltung und politischen Vertretern ca. 40 Bürgerinnen und Bürger. Hierbei wurde der Bebauungsplanentwurf vorgestellt sowie die jugendfachlichen und planungsrechtlichen Gründe erläutert, die zur Ausweisung dieses Standortes für das vorgesehene Jugendhaus geführt haben. Im Anschluss an die Bürgerversammlung gingen 9 Beteiligungsformulare beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ein

Die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bürgerversammlung geäußerten Stellungnahmen sowie die in schriftlicher Form eingereichten Anregungen wurden zur Erarbeitung der Planung zur Offenlage wie folgt (Punkt 2.1) Themenbezogen ausgewertet:

2.1 Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

- a) Ansiedelung eines Jugendhauses im Bereich von Wohnbebauung
- Kritik der Bürger an negativen Auswirkungen eines Jugendhauses auf das Wohnumfeld.

Planungsrechtlich ist die Ausweisung einer Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ generell und in einem „Reinen Wohngebiet“ als Ausnahme zulässig. Die Festsetzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf - angrenzend an ein reines Wohngebiet - ist planungsrechtlich zulässig, insbesondere wenn eine weitere Zäsur durch Straßen und nicht überbaubare Flächen erfolgt. Der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung muss durch das Planverfahren Rechnung getragen werden und wird innerhalb einer lärmtechnischen Begutachtung untersucht.

- b) Lärmentwicklung durch den Betrieb eines Jugendhauses
- Kritik der Bürger an mit dem Jugendhaus verbundenen Lärmimmissionen durch Jugendliche und Veranstaltungen (z. B. Disco).

Für die Wohnbebauung im Umfeld des Jugendhauses besteht ein Schutzanspruch. Die Aspekte zur Lärmentwicklung werden durch ein fachtechnisches Gutachten untersucht und bewertet, um die Schutzbedürftigkeit der Umgebung ausreichend zu berücksichtigen. Wo erforderlich, werden planerische Maßnahmen ergriffen, um die gesetzlichen Bestimmungen zum Lärmschutz und Nachbarschaftsschutz einzuhalten.

ten. Die Nutzungen sind grundsätzlich miteinander verträglich. Eine Konfliktvermeidung ist auf Ebene der baulichen und organisatorischen Maßnahmen leistbar.

c) Vorbelastung des Standortes durch Verkehrslärm

- Kritik an der mit dem Jugendhaus verbundenen Verkehrszunahme, da in Höhe Boberstraße eine Zufahrt zur benachbarten Kleingartenanlage „Butterheide“ sowie zu einem Reiterhof und zwei Hundesportvereinen besteht. Auch durch die Solinger Straße würde bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärm bestehen.

Der mit dem Jugendhaus zusammenhängende Verkehrsanteil wird zu keinen relevanten Mehrbelastungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen führen.

d) Finanzielle Belastung der Stadt

- Kritik an der Finanzierung des Jugendhauses, da die Stadt verschuldet sei.

Die Realisierung eines Jugendhauses allein durch Finanzmittel der Stadt wäre nicht durchführbar. Durch die beantragten Fördergelder lässt sich die Baumaßnahme durch Zuschüsse mitfinanzieren, so dass mit dem städtischen Eigenanteil die Umsetzung wichtiger städtischer Aufgaben und Ziele für die soziale Kinder- und Jugendarbeit verbunden ist.

e) Berücksichtigung anderer Standorte

- Andere Standorte seien aufgrund ihrer Entfernung zur Wohnbebauung besser geeignet als der Standort „Butterheide“. Zudem seien Alternativstandorte nicht ausreichend geprüft worden.

Im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss für ein Jugendhaus des Rates vom 14.12.2009 wurden außer dem Standort „Butterheide“ drei weitere Standorte aus jugendfachlicher Sicht geprüft und bewertet. Als Alternativstandorte sind der Bereich des bestehenden Jugendhauses an der Felderstraße, der nördliche Bereich des Friedensparks sowie der südliche Bereich des Friedensparks am Schulgebäude Netzstraße betrachtet worden. Diese Standorte wurden zudem im Rahmen dieses B-Plan-Verfahrens unter bauplanerischen Aspekten untersucht und bewertet, um die Möglichkeit eines Alternativstandortes zu überprüfen. Im Ergebnis dieser planerischen Analyse stellt sich das Gelände des heutigen Bauspielplatzes als der am besten geeignete Standort dar. Die Kriterien hierzu sind unter Punkt 7 dieser Begründung auf den Seite 14 -19 erläutert.

f) Beeinträchtigung der öffentlichen Parkplatzsituation

- Durch die Einrichtung eines Jugendhauses würden die bestehenden Stellplätze beansprucht und die Parkplatzsituation der anliegenden Straßen würde sich weiter verschlechtern. Befürchtet wird zudem der Entfall von Stellplätzen im öffentlichen Raum.

Durch die zentrale Lage des Standortes wird es Besuchern des Jugendhauses ermöglicht, das Jugendhaus zu Fuß, per Fahrrad oder per Bus zu erreichen. Erfahrungsgemäß gelangen Kinder und Jugendliche mehrheitlich ohne eigenes Auto zum Jugendhaus bzw. es kann davon ausgegangen werden, dass Jugendliche nicht

zwingend über einen eigenen Pkw verfügen. Stellplätze für das Personal des Jugendhauses und des Bauspielplatzes werden auf dem Plangrundstück angeordnet. Zudem ist der Standort an der Solinger Straße gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen, so dass von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Parkplatzsituation ausgegangen wird. Stellplätze für Zweiräder (Fahrräder, Mofas) befinden sich auf dem Gelände. Ein Zufahrtsbereich des Jugendhauses würde an der Oderstraße vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung an die Oderstraße dient bereits heute dem hier vorhandenen Bauspielplatz, so dass hier keine Fläche für öffentliche Parkplätze entfällt.

g) An- und Abgänge der Besucher des Jugendhauses

- Befürchtet werden Lärmimmissionen, die von Besuchern und Nutzern des Jugendhauses beim Zugang oder beim Verlassen des Jugendhauses verursacht werden.

Die räumliche Organisation und Orientierung des Jugendhauses wird zur Solinger Straße geplant. Um den Hauptzugang des Jugendhauses nicht innerhalb der Wohnstraßen anzuordnen, wird dieser an der Solinger Straße / oberen Bereich Oderstraße vorgesehen. Zwischen Boberstraße und Jugendhaus sollen keine Wegebeziehungen entwickelt werden. Die bisherige Wegführung über das Gelände zwischen Solinger Straße und Boberstraße entfällt. Die Nutzungszeiten des Jugendhauses sind Bestandteil der Untersuchung durch den Lärmgutachter. Durch die festgelegten Öffnungszeiten des Jugendhauses wird berücksichtigt, dass bis zur Nachtruhe um 22:00 Uhr genügend Zeit zum Verlassen des Geländes und der Umgebung gegeben ist. Das Grundstück des Jugendhauses wird durch Zäune gesichert und außerhalb der Öffnungszeiten nicht zugänglich sein.

h) Fehlende Synergieeffekte durch altersspezifische Angebote

- Kritisiert wird, dass sich keine Synergien am Standort ergeben würden, da die Zielgruppen von Jugendhaus und Bauspielplatz jeweils eine unterschiedliche Altersstruktur betreffen würde.

Schnittmengen und Synergien durch die Zusammenlegung von Bauspielplatz und Jugendhaus ergeben sich dadurch, dass Räume und Infrastruktur für beide Einrichtungen innerhalb eines Gebäudes angeordnet werden können. Für Kinder und Jugendliche beider Einrichtungen besteht die Möglichkeit, die Freiflächen des Standortes zu nutzen. Personelle Synergien ergeben sich durch die gemeinsame Betreuung der Haustechnik und der Freianlagen. Die vom Zuschussgeber geforderten Synergien beziehen sich auf einrichtungsbezogene Synergien.

i) Reduzierung der nutzbaren Fläche für den Bauspielplatz

- Durch die Inanspruchnahme der Fläche für ein Jugendhaus würde die Fläche und Arbeit des Bauspielplatzes eingeschränkt.

Die bisher genutzte Fläche des Bauspielplatzes umfasst ca. 4.800 qm. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Fläche von ca. 3.880 qm, die für den pädagogisch betreuten Bauspielplatz zur Verfügung stehen wird. Für den Betrieb des Bauspielplatzes ist diese Größe ausreichend, so dass die Betreiber – die Kooperation Bauspielplatz Leverkusen – dieser Flächenreduzierung zugestimmt hat. Der Bauspielplatz wird zudem Räumlichkeiten der Stadt im Jugendhaus nutzen können.

j) Ordnungs- und Sicherheit

- Befürchtet werden Vandalismus im Umfeld des Jugendhauses sowie die Sicherheit betreffende Aspekte

Um bereits in der Planungsphase des Jugendhauses Ordnungs- und Sicherheitsaspekte zu erfassen, wurde die Beratungsstelle für städtebauliche Prävention der Polizei Köln (Kriminalkommissariat 61) im Planverfahren beteiligt und eine Besichtigung vor Ort durchgeführt.

Der Standort wurde – auch im Vergleich zu den übrigen Alternativstandorten – als guter Standort für ein Jugendhaus bewertet, da die bauliche Anordnung des Gebäudes in einem Bereich erfolgt, der eine natürliche soziale Kontrolle ermöglicht.

Zur Verbesserung der Einsehbarkeit und der damit verbundenen sozialen Kontrolle sollen die Baum- und Strauchbepflanzungen um das Jugendhaus aufgelockert werden. Belichtung und Beleuchtung werden an notwendigen Stellen vorgesehen. Außerhalb der Öffnungszeiten sollen die Geländeflächen des Jugendhauses und des Bauspielplatzes nicht zugänglich sein. Um nach der abendlichen Schließung des Jugendhauses mögliche Störungen durch verbleibende Besucher außerhalb des Geländes zu vermeiden, sieht das architektonische Konzept den Hauptzugang des Jugendhauses an der Solinger Straße vor. Auch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist unter sicherheitsspezifischer Betrachtung positiv zu werten.

k) Vorbelastung des Grundstückes mit Bodenverunreinigungen

- Kritisiert wird die Wahl eines Standortes, auf dem Bodenbelastungen festgestellt worden sind.

Ein Teilbereich des Plangebietes wird durch das Altlastenkataster der Stadt Leverkusen erfasst (NW2076). Für das Plangebiet wurde im Jahr 2009 eine Bodenuntersuchung durchgeführt und ein Altlastengutachten erstellt. Hierbei zeigte sich, dass das Gesamtgelände Auffüllungen aufweist. Die Untersuchungsergebnisse dieser Auffüllungen ergeben, dass eine Gefährdung des Menschen beim Direktkontakt mit dem Bodenmaterial ausgeschlossen wird. Bodenaushub, der bei Baumaßnahmen auf dem Gelände anfällt, kann vor Ort oder an anderer Stelle im Stadtgebiet verwertet werden.

l) Behindertengerechte Erschließung

- Behindertengerechte Zugänge sollen bei der Planung des Jugendhauses berücksichtigt werden.

Diese Fragen werden weniger auf der Ebene der Bauleitplanung behandelt und im Rahmen der Ausführungsplanung konkret gelöst.

Abwägung zum Auslegungsbeschluss

Die in der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen sowie die schriftlich eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden innerhalb des Planverfahrens fachplanerisch untersucht und zur Auslegung des Bebauungsplanes ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung kam es zu keinen Änderungen der mit dem Bebauungsplan verbundenen Standortentscheidung und Planung.

Die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf“ hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 08.11.2010 beschlossen (Vorlage 0718/2010). Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.01.2011 bis 07.02.2011 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. Zusätzlich wurde auf der Internetseite der Stadt Leverkusen auf die Auslegung verwiesen und Unterlagen digital zur Verfügung gestellt. Zudem fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Dem Bau- und Planvorhaben entgegenstehen Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sind nicht eingegangen.

2.2 Stellungnahmen zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs

Während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs des Bebauungsplans Nr. 191/I "Jugendhaus Rheindorf/Butterheide" sind keine gegensätzlichen Anregungen zu der im Bebauungsplan festgesetzten Planung eingegangen. Die folgend aufgeführten Stellungnahmen führen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf der Offenlage zu einer begrifflichen Änderung sowie zu einer Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

2.2.1 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL)

Im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage erfolgten in der Begründung unter Pkt. 5.3 „Verkehrsflächen/Infrastruktur“ sowie in den Textlichen Festsetzungen Hinweise zu einer im Plangebiet vorhandenen Ferngasleitung. In diesem Zusammenhang werden die Begriffe „Kanaltrasse“ und „Kanalachse“ verwendet. Aufgrund einer Nachfrage der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) wurde deutlich, dass anstelle der im Plan zur Offenlage verwendeten Begriffe „Kanaltrasse“ und „Kanalachse“ eine eindeutige Begriffsbestimmung in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung verwendet werden sollte.

Die Begriffe „Kanaltrasse“ und „Kanalachse“ werden durch die Begriffe „Ferngasleitung“ und „Leitungsachse“ ersetzt.

2.2.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf

Lt. Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt die Fläche des Planbereichs in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Vor Baubeginn wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbaubaren Fläche empfohlen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung und Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Als Hinweis wird die Stellungnahme des KBD ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ hinzugefügt.

3. Aufgabenstellung und Planungsziele

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes des derzeit betriebenen Jugendhauses in Leverkusen-Rheindorf, wird die Errichtung eines neuen Jugendhauses für notwendig erachtet. Das Jugendhaus trägt als Bestandteil der sozialen Infrastruktur mit

dazu bei, die Lebenslagen junger Menschen zu verbessern. Durch das Jugendhaus werden Hilfen und Fördermöglichkeiten angeboten, um junge Menschen in selbst bestimmter und selbst organisierter Form die Entwicklung der eigenen Persönlichkeit zu ermöglichen. Das Jugendhaus dient der Lebensbewältigung für Kinder und Jugendliche mit dem Ziel, eine soziale Integration in die Gesellschaft zu erreichen. Jugendhäuser sind vom Land geförderte Einrichtungen der Offenen Kinder- und Jugendarbeit und primär außerschulische Bildungs- und Sozialisationsinstanzen.

Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Rheindorf“ soll – überwiegend durch Fördermittel – ein neues Jugendhaus in Rheindorf-Nord errichtet werden. Hierzu hat der Rat der Stadt am 14.12.2009 einen Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 0029/2009). Mit dem Ratsbeschluss vom 22.03.2010 ist das Projekt auch im Haushalt etatisiert worden.

Der Zuschussgeber, die Bezirksregierung Köln, erwartet ein hohes Maß an inhaltlichen sowie baulichen bzw. gebäudewirtschaftlichen Synergien.

Aus jugendfachlicher Sicht hat man sich für das städtische Grundstücksdreieck zwischen Solinger Straße (L 108), Oderstraße und Boberstraße entschieden.

Bereits im Vorfeld der o. g. Grundsatzentscheidung sind umfassend seitens der Anwohner Anregungen vorgetragen worden, das Jugendhaus an einer anderen Stelle zu errichten, da man insbesondere in den Nachtstunden eine starke Lärmbelästigung durch die Nutzung als Jugendhaus befürchtet.

Von den in Leverkusen existierenden Jugendeinrichtungen befindet sich die überwiegende Mehrzahl in Wohngebieten. Einige davon (z. B. Jugendtreff Wohnpark Steinbüchel usw.) sind unmittelbar in die Wohnanlagen integriert. Derartige Standortlagen sind unter fachlichen Gesichtspunkten sinnvoll, da eine professionelle sozialpädagogische Betreuung gezielt im Nahbereich der Wohnquartiere erfolgen kann und somit die Vermüllung und der Vandalismus an den sonst häufig entstehenden informellen Treffpunkten, wenn auch nicht gänzlich vermieden, so doch spürbar reduziert werden kann.

Ziele der Planung sind:

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Jugendhauses zu schaffen,
- einen flexiblen Rahmen für die Zulässigkeit gemeinnütziger Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen zu ermöglichen,
- die Bestandsinteressen der angrenzenden Wohnbebauung bei der Planung angemessen zu berücksichtigen,
- den Wert der Gebietseingrünung für das Ortsbild und die Natur bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

Die Entscheidung für den Neubau eines Jugendhauses am Standort Solinger Straße, Oderstraße und Boberstraße ist zudem das Ergebnis einer vergleichenden Standortanalyse in Leverkusen-Rheindorf (s. Pkt. 7), die aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

Nach dem durch den Rat gefassten Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Jugendhauses in Rheindorf erfolgte die Beauftragung eines Architekten mit der Vor-

entwurfsplanung. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Jugendhauses im Umfeld von weiteren sowie vorhandenen gemeinnützigen Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen.

4. Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebiets in Leverkusen-Rheindorf. Die unmittelbar umgebende Bebauung des Planbereichs weist Wohnbebauung in Form von viergeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Oderstraße auf sowie zweigeschossige Wohnhäuser an der Boberstraße (vorwiegend). Die das Plangebiet begrenzende Solinger Straße ist als Landesstraße qualifiziert.

Hauptnutzungen dieser Fläche sind der Bauspielplatz sowie ein Ballsportplatz. In eingeschossiger Bauweise befinden sich untergeordnete bauliche Anlagen auf dieser Fläche, die vorwiegend zur Materiallagerung genutzt werden. Zudem befinden sich ein Kinderspielplatz sowie mehrere Baumstandorte auf dem Gelände.

Im Eckbereich an Boberstraße/Solinger Straße befindet sich ein alter Bunker unter einem bepflanzten Erdwall. Ebenfalls im Eckbereich von Boberstraße und Solinger Straße befindet sich eine unterirdisch verlaufende Gasleitung.

5. Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und Bolzplatz“ dar. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, somit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) nach dem Satzungsbeschluss.

Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans erfasst.

Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit als sog. Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen (§ 35 BauGB).

Angrenzende Bebauungspläne:

Der Planbereich wird durch öffentliche Verkehrsflächen eingefasst. Auf der westlichen Seite der Oderstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans

Nr. 50/78/I „Butterheide“, der hier ein reines Wohngebiet (WR) in viergeschossiger Bauweise festsetzt. An der nördlichen Seite der Solingerstraße befindet sich die Planbereichsgrenze des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 189/I „Elbestraße/Masurenstraße“. Dieser Bebauungsplan ist u. a. mit dem Ziel aufgestellt worden, weitere bauliche Verdichtungen in Leverkusen-Rheindorf zu vermeiden.

Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ ist an die Straßen Solinger Straße (L 108), Oderstraße und Boberstraße angebunden. Die Erschließung erfolgt vornehmlich über die Oderstraße. Die Solingerstraße ist als Landesstraße (L 108) qualifiziert.

Technische Ver- und Entsorgung

Im bestehenden Straßennetz der Solinger Straße (L 108), Oderstraße und Boberstraße sind Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas vorhanden. Boberstraße und Oderstraße verfügen zudem über Abwasserleitungen für Regenwasser sowie für Schmutzwasser.

Hochwasser/Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf in der Zone III a. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine im Altlastverzeichnis der Stadt Leverkusen eingetragene Fläche (NW2076 – Bolz-/Bauspielplatz Oderstr./Boberstr.). Diese Fläche wurde durch eine Bodenuntersuchung des Büros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann im Jahre 2009 untersucht. Im Ergebnis finden sich für diese Fläche vorwiegend kiesig-sandige Auffüllungen sowie vereinzelt Bauschutt und Schlacken. Die Untersuchungen des Bodens ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich erhöhter Schadstoffgehalte, die die Nutzung bzw. das Neubauvorhaben gefährden. Die gesetzlich vorgegebenen Prüfwerte für Schadstoffgehalte im Boden für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsart Spielfläche werden von allen Parametern deutlich unterschritten, so dass eine Gefährdung für Mensch und Gewässer nicht zu erwarten ist.

Ein Bezug zum § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis zu der im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Fläche (NW2076) ist nicht erforderlich.

Bodenmaterial des Geländes kann im Rahmen anderer Baumaßnahmen verwendet werden. Sofern anfallender Bodenaushub nicht auf dem Gelände wieder verwertet werden kann, wäre dieser aufgrund der Vorbefunde vor Abtransport nochmals chemisch zu untersuchen. Der Verbleib ggf. überschüssiger Aushubmassen ist im Rahmen der konkreten Bauplanung zu klären.

Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Baudenkmale bekannt bzw. eingetragen. Das Ortsbild wird durch die umgebende Wohnhausbebauung geprägt.

6. Städtebauliche Planung

6.1 Gemeindebedarfsfläche

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vor. Damit sind die geplanten Nutzungen, wie das Jugendhaus und der Bauspielplatz, aber auch viele andere Nutzungen aus dem Spektrum der Jugendpflege und der Kultur zulässig. Zulässig sind analog zu § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur solche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören. Einer lärmintensiven Nutzung – insbesondere nach 20.00 bzw. 22.00 Uhr – werden durch die 18. BImSchV (Freizeitanlagenlärmschutzverordnung), bis auf sog. „seltene Ereignisse“, Grenzen gesetzt.

Eine Besonderheit ist die Zulässigkeit eines Bauspielplatzes. Hiermit wird die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung gewährleistet. Der Bauspielplatz ist seit den 70er Jahren an diesem Standort. Die Erfahrung aus dem Betrieb zeigt, dass er als soziale Einrichtung an dieser Stelle auch in der Nachbarschaft der Wohnnutzung funktioniert und akzeptiert ist.

Der an der Solinger Straße/Boberstraße befindliche, nicht mehr genutzte öffentliche Spielplatz wird, ebenso wie die Fläche des hier verlaufenden, wassergebundenen Weges, dem Bauspielplatz zugeführt. Diese Wegeverbindung kann aufgrund der geringen Frequenz und der besser genutzten Fußgängerverbindung über die Boberstraße entfallen. Der Entfall der Verkehrsfunktion ist städtebaulich notwendig, um zusammenhängende Flächen für den Bauspielplatz zu erhalten. Dieser Nutzung wird Priorität eingeräumt.

Innerhalb der Gemeindebedarfsfläche verläuft eine Ferngasleitung. Beidseits der Leitungssachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 4 Meter entlang des Trassenverlaufs gekennzeichnet, dessen Bereich von jeglicher Bebauung sowie von Nebenanlagen frei zu halten ist.

6.2 Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Der bestehende Spielplatz an der Ecke Boberstraße/Oderstraße wird als öffentliche Grünfläche, besondere Zweckbestimmung Spielplatz, ausgewiesen.

6.3 Verkehrsfläche / Infrastruktur

Der Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ weist in seinem nördlichen Teilbereich eine öffentliche Verkehrsfläche aus. Die bereits bestehende Verkehrsfläche für Fußgänger und Verkehrsgrün wird hierdurch gesichert.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, deren Trasse von Bebauung freizuhalten ist. Der Schutzabstand zur Leitungsachse beträgt jeweils 4 Meter.

Der Bebauungsplan schließt Zufahrten für Kfz-Verkehr auf das Gelände an der Solingerstraße aufgrund der „freien Strecke“ der hier verlaufenden Landesstraße L 108 sowie an der Boberstraße aufgrund des Nachbarschaftsschutzes aus. Die Erschließung des Geländes für den Kfz-Verkehr wird an der Oderstraße auf maximal zwei Zufahrtsbereiche begrenzt. Die Zufahrten dürfen eine Gesamtbreite von 10 Metern nicht überschreiten, um den Charakter der bestehenden und geplanten Randeingrünung nicht zu verändern.

6.4 Grünordnung / Pflanzbindung

Die umgebende Randeingrünung wird abschnittsbezogen jeweils als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf Baumreihen sowie auf Unterpflanzungen. Bäume aus dem Bestandsgrün können für diese Baumreihen an ihrem Standort erhalten und ggf. ersetzt werden. Für die Unterpflanzungen wird in den als B1 und B2 umgrenzten Flächen eine Bepflanzung mit Bodendeckern festgesetzt, um aus Gründen der sozialen Kontrolle Sichtbeziehungen auf das Grundstück des Jugendhauses zu erhalten.

Aufgrund ihrer Zweckbestimmung gilt für die Flächen B2 und B3 ein Zufahrtsverbot. Die Erschließung der Fläche für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Oderstraße. Hierzu sind auf der festgesetzte Fläche B1 maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtlänge von 10 Metern zulässig.

Im östlichen Eckbereich liegt ein ehemaliger Bunker innerhalb eines Erdwalls, der durch die Planung nicht verändert werden soll.

6.5 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Die bauliche Nutzung wird auf ein „Dreieck“ im nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt sowie auf das Bestandsgebäude des Bauspielplatzes. Hierdurch werden Abstandflächen zur Wohnbebauung, zur Landesstraße und zur Randeingrünung gewährleistet. Zudem ist es das Ziel, den Bolzplatz nicht zu bebauen.

Innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Fläche von ca. 2.500 m² ist maximal nur eine Grundfläche von 900 m² zulässig. Durch eine maximale Firsthöhe von 4,50 m ist die Gebäudehöhe auf maximal ein Geschoss begrenzt. Aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund der geplanten Barrierefreiheit wird diese Geschosshöhe vorgesehen. Der Bebauungsplan stellt nur den groben Rahmen für den späteren Baukörper dar und soll für den Architektenentwurf und die Aufteilung der Nutzungen z. B. Jugendhaus/Bauspielplatz auf dem Grundstück ausreichende Gestaltungsfreiheiten lassen.

Für das bestehende Gebäude des Bauspielplatzes wird entsprechend des Bestands eine Baugrenze festgesetzt mit den Festsetzungen für eine 1-geschossige Bebauung und einer Firsthöhe von max. 3,50 m über der natürlichen Geländehöhe.

6.6 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird ein flexibler Rahmen für die Zulässigkeit gemeinnütziger Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf (sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen) vor. Zu diesen Nutzungen zählen auch der bestehende Bauspielplatz sowie der ebenfalls am Standort vorhandene Bolzplatz. Das Plangebiet ist hierdurch mit Lärm vorbelastet.

Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben, das die unterschiedlichen Lärmemittenten des Plangebiets analysiert und bewertet. Untersucht werden die Nutzungen des Jugendhauses, des Bauspielplatzes, des Bolzplatzes sowie die Geräuschsituation durch Parkplatzlärm.

Um die Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft zu beurteilen, wurden durch das Gutachten sechs Immissionspunkte an der am nächsten gelegenen Wohnbebauung an Oderstraße, Boberstraße und Solinger Straße untersucht. Die Berechnungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Maximalsituation bei den einzelnen Nutzungen. Bei Richtwertüberschreitungen bestehen Lösungsmöglichkeiten zur Lärminderung. Zudem werden mit den Nutzungen des Bauspielplatzes und des Bolzplatzes die bestehenden und von der Nachbarschaft tolerierten Nutzungen an diesem Standort weitergeführt. Die planerischen Ziele des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ stellen sozialverträgliche Nutzungen innerhalb eines Wohngebietes dar, deren zu erwartenden Lärmereignisse als sozialadäquate Geräusche innerhalb eines Wohngebietes beurteilt werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes werden an das Gebäude des Jugendhauses Mindestanforderungen des Schallschutzes für Außenbauteile (Fenster, Wände und Dächer) sowie für die Heizungs- und Lüftungsanlage gestellt. Diese Anforderungen werden als Auflagen innerhalb des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden durch den Bebauungsplan keine lärmbezogenen Nutzungszonen festgelegt. Der Bebauungsplan soll flexible Nutzungen für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke auf der für den Gemeinbedarf vorgesehenen Fläche ermöglichen, ohne diese Nutzungen abschließend festzusetzen. Innerhalb des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens soll anhand der konkret vorgesehenen Planungsvorstellungen für den Bauspielplatz überprüft werden, in welchen Bereichen diese Nutzungen hinsichtlich des Nachbarschaftsschutzes verträglich angeordnet werden können. Bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz sind entbehrlich und werden durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen schallschutztechnischen Maßnahmen können daher durch die nachfolgenden Verfahren (Baugenehmigung, immissionsschutzrechtliches Verfahren) sichergestellt werden.

7. Belange des Umweltschutzes

Da ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, ist ein gesonderter Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl

sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

a) Schutzgut Mensch

Mit der Nutzung des Jugendhauses, des Bauspielplatzes und des Bolzplatzes sind Geräuscentwicklungen verbunden, die von den benachbarten Bewohnern als störend empfunden werden können. Insgesamt sind hierdurch jedoch keine Gesundheitsbeeinträchtigungen zu erwarten. Maßnahmen im Zusammenhang mit der Schallentwicklung sind erforderlich und werden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt.

b) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Der bauliche Umfang des Eingriffs in die Bestandssituation ist hinsichtlich der nur begrenzt zu überbauenden Flächen als gering einzuordnen. Mit der Umsetzung des Plankonzepts wird auch die Entfernung von Baum- und Strauchbewuchs auf dem Gelände erfolgen. Besonders schützenswerte oder wertvolle Biotoptypen sind nach Erkenntnissen der Stadt Leverkusen nicht betroffen, so dass der Eingriff in diesen Frei- und Lebensraum als nicht erheblich einzustufen ist. Zudem besteht eine Vorprägung des Gebiets durch die Nutzung als Bauspielplatz und als öffentliche Grünfläche.

c) Schutzgüter Klima/Luft

Über den Bebauungsplan erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, der mit Auswirkungen auf Klima und Luft verbunden ist.

d) Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und führt nicht zu Beeinträchtigungen des freien Landschaftsraums.

e) Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets liegt eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen verzeichnete Fläche (NW2076). Eine Untersuchung der Böden wurde durch das Büros Dr. Spoerer & Dr. Hausmann im Jahre 2009 durchgeführt und weist im gesamten Areal anthropogene Auffüllungen nach. Im Ergebnis finden sich für diese Fläche vorwiegend kiesig-sandige Auffüllungen sowie vereinzelt Bauschutt und Schlacken. Die Untersuchungen des Bodens ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich erhöhter Schadstoffgehalte, die die Nutzung bzw. das Neubauvorhaben gefährden. Die gesetzlich vorgegebenen Prüfwerte für Schadstoffgehalte im Boden für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsart Spielfläche werden von allen Parametern deutlich unterschritten, so dass eine Gefährdung für Mensch und Gewässer nicht zu erwarten ist.

Bodenuntersuchungen für die im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen gekennzeichnete Fläche (NW2076 - Bolz-/Bauspielplatz Oderstr./Boberstr.) haben keine Hinweise auf erhebliche Bodenbelastungen ergeben. Ein Bezug zum § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Hinweis zu der im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen gekennzeichnete Fläche (NW2076) ist nicht erforderlich.

Der Eingriff in den natürlichen Boden ist gering. Die mit dem Bebauungsplan verbundene Neuversiegelung entspricht einer Grundflächenzahl von 0,1.

f) Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Leverkusen-Rheindorf in der Zone III a. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplanbereich befindet sich nicht im potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist zur Grundwasseranreicherung die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser z.B. Dach-, Hof- und Terrassenflächen gem. § 51 a LWG NW (Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen – Landeswassergesetz LWG) umzusetzen. Die grundsätzliche Eignung der Böden zur Versickerung wurde im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ durch ein Versickerungsgutachten des Büros GFP festgestellt. Auf Grund der Lage des Grundstückes in der Wasserschutzzone III a des Wasserwerks Rheindorf sind die einzelnen Flächen bezüglich ihres Verschmutzungsgrades zu kategorisieren und der Niederschlagswasserableitung und –behandlung zuzuführen.

8. Abwägung und Auswirkung der Planung

8.1 Standortbegründung

Die Fläche für den Standort eines Jugendhauses wird unter der Voraussetzung ausgewählt, dass es sich hierbei um ein städtisches Grundstück in Leverkusen-Rheindorf handelt. Zur Standortentscheidung erfolgt aus städtebaulichen Gründen eine Untersuchung von insgesamt vier Flächen, die innerhalb Rheindorfs für ein Jugendhaus als Alternativstandorte betrachtet werden. Die Erreichbarkeit des jeweiligen Standorts innerhalb Rheindorfs ist grundsätzlich gegeben.

8.1.1 Solinger Straße, Oderstraße und Boberstraße (Butterheide)

Situation

Der Standort auf der Fläche des bestehenden Bauspielplatzes befindet sich zwischen Solinger Straße, Oderstraße und Boberstraße. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Standort eine „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Bolzplatz“ dar. Die Lage wird geprägt durch die vorhandene Grünstruktur sowie die umgebende Wohnbebauung. Die Haltestelle „Oderstraße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von vier Buslinien regelmäßig angefahren. Der Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 30 Meter. Die Fläche wird durch das Altlastkataster der Stadt Leverkusen erfasst (NW2076). Durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten hinsichtlich erhöhter Schadstoffgehalte. Für den Standort besteht die Einordnung in die Wasserschutzgebietszone III a.

Unter jugendfachlichen Aspekten ergeben sich am Standort Synergien mit den Nutzungen des Bauspielplatzes.

Analyse

Der Standort „Solinger Straße, Oderstraße und Boberstraße“ entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, so dass unter planerischen Beurteilungskriterien ein Jugendhaus zulässig ist. Die Bebauung innerhalb einer Wasserschutzzone III a ist grundsätzlich möglich.

Die Fläche zwischen Solinger Straße, Boberstraße und Oderstraße ist in die bestehende städtebauliche Struktur der angrenzenden Wohnbebauung eingebunden, dieses führt zu einem hohen Maß an sozialer Kontrolle. Diese Einbindung bedingt, dass mehrere Wohngebäude unter immisionsrelevanten Kriterien betrachtet werden müssen, um den Nutzungskonflikt Wohnen/Jugendhaus zu beurteilen. Für die zum Erreichen und Verlassen des Jugendhauses genutzten Wege besteht aufgrund der städtebaulichen Einbindung ebenfalls eine soziale Kontrolle.

Durch die Zusammenlegung von Jugendhaus und Bauspielplatz ergeben sich gemeinsame Synergien. Dieses sind zum einen gebäude- und energiewirtschaftliche Synergien, da notwendige Räume für den Bauspielplatz auch innerhalb des Jugendhauses angeordnet werden. Zum anderen ergeben sich personalwirtschaftliche Synergien durch die gemeinsame Betreuung eines Hausmeisters bzw. eines Hausbauers.

Bewertung

Städtebaulich ist der Standort für ein Jugendhaus aufgrund der guten sozialen Kontrolle, der verkehrlichen Anbindung sowie der Anbindung an den ÖPNV als positiv zu beurteilen. Durch das Jugendhaus wird eine Fläche in Anspruch genommen, die als öffentliche Fläche bereits eine soziale Nutzung aufweist. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung sind die Belange des Wohnens zu berücksichtigen und müssen planerisch bewältigt werden. Die Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIa ermöglicht die geplante Bebauung.

Unter jugendfachlichen Bewertungskriterien ergeben sich für den Standort hohe Synergieeffekte aufgrund der Zusammenführung von Jugendhaus und Bauspielplatz.

Der Standort „Solinger Straße, Oderstraße und Boberstraße“ wird aus den o.g. städtebaulichen, wasserrechtlichen und jugendfachlichen Gründen als Standort für ein Jugendhaus ausgewählt.

8.1.2 Friedenspark Nord

Situation

Der Standort „Friedenspark Nord“ ist direkt eingebunden in den „Friedenspark Rheindorf“ und befindet sich im rückwärtigen Bereich der Käthe-Kollwitz-Schule. Die Lage wird geprägt durch den offenen Frei- und Grünbereich des Parkgeländes. Der Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 60 Meter. Die Haltestellen „Schwarzastraße“ und „Königsberger Platz“ befinden sich in ca. 150 Meter Entfernung und werden von drei Buslinien angefahren. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ dargestellt. Für den Standort besteht die Einordnung in die Wasserschutzgebietszone II.

Unter jugendfachlichen Aspekten sind hier Synergien nur mit Jugendkunstgruppen möglich.

Analyse

Der Baukörper eines Jugendhauses würde direkt in die bestehende Grünstruktur des Naherholungsbereichs des „Rheindorfer Friedensparks“ eingreifen. Zur Errichtung eines Jugendhauses wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig sowie die Anpassung des Flächennutzungsplans. Die Darstellung weiterer Bauflächen in den bestehenden Flächennutzungsplan ist jedoch innerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzzone II wasserrechtlich verboten. Zudem unterliegt die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebietszone II auch grundsätzlich dem wasserrechtlichen Verbotstatbestand. Eine wasserrechtliche Genehmigung könnte nur unter Bewertung des Einzelfalles innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die benachbarte Wohnbebauung reicht bis auf ca. 60 m an den Standort heran, wodurch ein Schutzanspruch des Wohngebietes zu berücksichtigen wäre. Am Standort selbst tritt die benachbarte Wohnbebauung kaum in Erscheinung und auch der rückwärtige Bereich der Käthe-Kollwitz-Schule sowie die Fläche des „Rheindorfer Friedensparks“ bilden ein städtebauliches Umfeld ohne soziale Kontrolle des Standortes.

Bewertung

Städtebaulich ist der Standort für ein Jugendhaus aufgrund der mangelnden sozialen Kontrolle als negativ zu beurteilen. Zudem würde durch das Gebäude des Jugendhauses direkt in die bestehende Parkstruktur eingegriffen und Flächen in Anspruch genommen, die der Erholung dienen. Vorteile aufgrund der nur geringeren Bewoherdichte im Umfeld des Standortes entstehen nicht, da auch hier die Belange des Wohnens zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone II unterliegt die Ausweisung von Bauflächen grundsätzlich dem wasserschutzrechtlichen Verbotstatbestand. Stehen Alternativstandorte außerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzgebietszone zur Verfügung, so sollten diese in Anspruch genommen werden.

Unter jugendfachlichen Aspekten ist der Standort „Friedenspark Nord“ als ungeeignet zu bewerten, da sich Synergiewirkungen mit anderen sozialen Nutzungen auf das Zusammenwirken mit Jugendkunstgruppen beschränken würden, wodurch nur unzureichend den Förderbestimmungen der Bezirksregierung entsprochen wird.

Der Standort „Friedenspark Nord“ wird als Standort für ein Jugendhaus aus den o. g. städtebaulichen, wasserrechtlichen und jugendfachlichen Gründen nicht ausgewählt.

8.1.3 Schulgebäude Netzestraße (Friedenspark Süd)

Situation

Der Standort „Schulgebäude Netzestraße“ befindet sich direkt hinter dem Schulgebäude der Gemeinschaftsgrundschule „Löwenzahnschule“. Die Lage wird geprägt durch den Freibereich des Rheindorfer Friedensparks und das benachbarte Schulgebäude. Der Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 60 bis 70 Meter. Die Haltestelle „Baumberger Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von zwei Buslinien angefahren.

Für den Standort besteht die Einordnung in die Wasserschutzgebietszone II. Unter jugendfachlichen Aspekten sind hier Synergien nur mit Jugendkunstgruppen möglich.

Analyse

Die Fläche des Standortes „Schulgebäude Netzestraße“ wird vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schulische Einrichtung“ und „Kindereinrichtung“ dargestellt. Eine Bebauung mit einem Jugendhaus ist planungsrechtlich zulässig.

Die nächst gelegene Wohnbebauung reicht bis auf ca. 60 m an den Standort heran, womit die Notwendigkeit zur planerischen Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Wohnen/Jugendhaus gegeben ist. Am Standort selbst ist die benachbarte Wohnbebauung kaum wahrnehmbar, da diese lediglich eine zweigeschossige Bauweise aufweist und weitgehend vom dem Bestandsgrün verdeckt wird. Da auch der rückwärtige Grundstücksbereich durch den angrenzenden Friedenspark sowie die angrenzende Schule kein bewohntes städtebauliches Umfeld bilden, ist eine natürliche soziale Kontrolle des Jugendhauses an diesem Standort nicht gegeben.

Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Wasserschutzgebietszone II unterliegt vom Grundsatz her einem wasserrechtlichen Verbotstatbestand. Eine wasserrechtliche Genehmigung kann nur unter Bewertung des Einzelfalles innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Durch den Baukörper würde die vorhandene Freifläche des Schulgeländes in Anspruch genommen. Bauliche Erweiterungen für schulische Einrichtungen oder optionale Nutzungen dieser Freifläche für schulische Belange wären nicht mehr gegeben.

Bewertung

Städtebaulich ist der Standort für ein Jugendhaus aufgrund der mangelnden sozialen Kontrolle in den Abendstunden als negativ zu beurteilen. Zudem würden durch ein Jugendhaus Flächen in Anspruch genommen, die als Nutzungspotential für schulische Belange gelten. Vorteile aufgrund der nur geringeren Bewohnerdichte im Umfeld des Standortes entstehen nicht, da auch hier die Belange des Wohnens zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone II unterliegt eine Bebauung grundsätzlich dem wasserschutzrechtlichen Verbotstatbestand. Stehen Alternativstandorte außerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzgebietszone zur Verfügung, so sollten diese in Anspruch genommen werden.

Unter jugendfachlichen Bewertungskriterien ist der Standort „Schulgebäude Netzestraße“ als ungeeignet zu bewerten, da sich Synergiewirkungen mit anderen sozialen Nutzungen auf das Zusammenwirken mit Jugendkunstgruppen beschränken würden, wodurch nur unzureichend den Förderbestimmungen der Bezirksregierung entsprochen wird.

Der Standort „Schulgebäude Netzestraße“ (Friedenspark Süd) wird als Standort für ein Jugendhaus aus den o.g. städtebaulichen, wasserrechtlichen und jugendfachlichen Gründen nicht ausgewählt.

8.1.4 Felderstraße

Situation

Der Standort des heute bestehenden Jugendhauses befindet sich an der Felderstraße in Leverkusen-Rheindorf. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Standort eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Park“ dar, sowie eine „Jugendeinrichtung“ als ein für soziale Zwecke dienendes Gebäude. Die Lage wird geprägt durch den weitläufig erscheinenden Straßenraum der Felderstraße und der geringen baulichen Dichte der Umgebung. In unmittelbarer Umgebung liegt der sog. Monheimer Platz. Das Grundstück ist eingebunden in den Grünbereich „Rheindorfer See“, der sich auf der Fläche einer ehemaligen Kies-/Lehmgrube befindet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule „Löwenzahnschule“. Die Haltestelle „Baumberger Straße“ befindet sich in unmittelbarer Nähe und wird von zwei Buslinien angefahren.

Der Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung beträgt ca. 30 bis 40 Meter. Die Fläche wird durch das Altlastkataster der Stadt Leverkusen erfasst (NW2112), es besteht der Verdacht auf Bodenbelastungen. Derzeit liegen dem Fachbereich 32 allerdings keine Informationen zur Art und Mächtigkeit der Auffüllungen vor. Für den Standort besteht die Einordnung in die Wasserschutzgebietszone III a. Unter jugendfachlichen Aspekten sind hier Synergien nur mit Jugendkunstgruppen möglich.

Analyse

Der Standort „Felderstraße“ entspricht einem allgemeinen Wohngebiet, so dass unter planerischen Beurteilungskriterien ein Jugendhaus grundsätzlich zulässig ist. Die Bebauung innerhalb einer Wasserschutzzone III a ist grundsätzlich möglich, eine Eignung des Grundstückes wäre hinsichtlich der vorhandenen Auffüllungen auf seine Tragfähigkeit und anzunehmenden Altlasten hin zu untersuchen.

Zur Bebauung des „Monheimer Platzes“, der Wohn- und Dienstleistungen (Fitnesscenter, Gastronomie) aufweist, besteht kein städtebaulicher Bezug mit dem Standort des Jugendhauses. Benachbarte Wohnnutzungen reichen bis auf ca. 30 m an das Jugendhaus heran, womit die Notwendigkeit zur planerischen Konfliktbewältigung zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Wohnen/Jugendhaus besteht. Trotz dieser in der Nähe befindlichen Wohnbebauung ist eine natürliche soziale Kontrolle des Jugendhauses nicht gegeben. Dieses begründet sich zum einen in der fehlenden Einbindung des Jugendhauses in eine städtebauliche Struktur, zum anderen wird diese Situation durch eine geringe Fußgänger-Frequentierung des öffentlichen Straßenraums verstärkt. Die Felderstraße verbindet die übergeordneten Wohngebiete in Rheindorf vor allem für den Autoverkehr, fußläufige Verbindungen zwischen den Wohnquartieren werden nur wenig in Anspruch genommen. Insofern entzieht sich auch der öffentliche Raum einer sozialen Kontrolle, mit negativen Auswirkungen auf die zum Erreichen und Verlassen des Jugendhauses genutzten Wege. Da auch der rückwärtige Grundstücksbereich durch dicht bewachsene Flächen sowie durch unbeleuchtete Freibereiche geprägt wird, ist dieser Standort unter Ordnungs- und Sicherheitsaspekten als ungünstig zu beurteilen.

Bewertung

Städtebaulich ist der Standort für ein Jugendhaus aufgrund der mangelnden sozialen Kontrolle sowie der beschriebenen Ordnungs- und Sicherheitsaspekte als negativ zu beurteilen. Standortvorteile hinsichtlich einer geringeren Bewohnerdichte im Umfeld

des Standortes ergeben sich nicht, da auch hier die Belange des Wohnens zu berücksichtigen sind.

Die sozialpädagogischen Möglichkeiten durch Zusammenwirken unterschiedlicher sozialer Nutzungen sind am Standort Felderstraße auf die Zusammenlegung mit Jugendkunstgruppen beschränkt. Da hierdurch nur unzureichend den Förderbestimmungen der Bezirksregierung entsprochen wird, ist der Standort für ein auf Fördermittel angewiesenes Bauprojekt aus jugendfachlicher Sicht nicht geeignet.

Da ein Neubau auf dem Grundstück nicht ohne Unterbrechung des Jugendhausbetriebes möglich erscheint, bestünde hier ein erhebliches Problem für die Kontinuität in der Arbeit der Jugendpflege. Der Standort „Felderstraße“ (jetziger Standort Jugendhaus) wird als Standort für ein Jugendhaus aus den o. g. städtebaulichen und jugendfachlichen Gründen nicht ausgewählt.

8.2 Auswirkung der Planung

Die Fläche des Planbereichs ist bereits heute durch die öffentliche und soziale Nutzung des Bauspielplatzes sowie des Bolzplatzes geprägt. Ein geringer Versiegelungsanteil sowie ein hoher Anteil an Baum- und Strauchbewuchs prägen diesen Bereich als Grünfläche inmitten eines Quartierbereiches mit überwiegender Wohnnutzung. Bisher wird das Plangebiet als sog. Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) beurteilt. Nach Rechtskraft erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Mit der Planung eines Jugendhauses wird dem bestehenden Charakter dieser Fläche weiterhin entsprochen. Die Nutzungen des Kinderspielplatzes und des Bolzplatzes bleiben unverändert bestehen. Der Bauspielplatz bleibt örtlich erhalten, wird jedoch aufgrund der Neubebauung des Jugendhauses in Richtung Solinger Straße und Boberstraße verlagert.

Der geringe Versiegelungsgrad der Baufläche bleibt erhalten, da der Bebauungsplan eine Überbauung von max. 900 m² Grundfläche festsetzt – dieses entspricht bei dem 1 ha großen Plangebiet einer Grundflächenzahl von ca. 0,1. Um die bestehende Vegetation auf dem Grundstück zu berücksichtigen, werden als Minderungsmaßnahmen durch den Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Aufgrund der Regelungen des § 13 a zur Förderung des Bauens im Siedlungszusammenhang ist ein formeller Ausgleich der Eingriffe nicht notwendig.

Der Gebäudekörper des Jugendhauses wird im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet, um direkt benachbarte Nutzungskonflikte möglichst zu vermeiden. Zum Nachbarschaftsschutz der unmittelbar an der Oderstraße angrenzenden Wohnbebauung wird der Gebäudekörper schalltechnische Anforderungen erfüllen, die innerhalb einer lärmtechnischen Untersuchung ermittelt werden. Die planerischen Ziele des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ stellen sozialverträgliche Nutzungen innerhalb eines Wohngebietes dar. Sollten sich durch die Nutzung der Außenbereiche des Jugendhauses, des Bolzplatzes oder des Bauspielplatzes dennoch Richtwertüberschreitungen ergeben, so ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Lärmereignisse als sozialadäquate Geräusche innerhalb eines Wohngebietes beurteilt werden können. Zudem bestehen Lösungsmöglichkeiten zur Lärminderung durch Steuerungsmöglichkeiten auf organisatorischer

Ebene (z.B. Nutzungszeitenbeschränkung des Ballsportplatzes, Abstandsregelungen zur Anordnung lärmintensiver Bereiche des Bauspielplatzes, Kontrolle des Eingangsbereichs des Jugendhauses). Da sich die Flächen des Planbereichs zudem in städtischem Besitz befinden, sind organisatorische Maßnahmen im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme jederzeit umsetzbar. Berücksichtigt wird auch, dass durch den Betrieb des Bauspielplatzes sowie durch den bestehenden Bolzplatz an diesem Standort bisher keine nachbarschaftlichen Spannungen ausgelöst worden sind.

Ein wichtiges Beurteilungskriterium des Standortes ist die soziale Kontrolle des für das Jugendhaus vorgesehenen Grundstücks. Es werden daher durch den Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und Weise der Einfriedungen benannt. In diesem Zusammenhang werden Bindungen für Bepflanzungen vorgegeben, um die Wuchshöhe dieser Pflanzen zu begrenzen und das Grundstück hierdurch einsehbar zu erhalten. Ebenfalls aus Gründen der sozialen Kontrolle wird für Holz- oder Metallzäune festgesetzt, dass diese keinen geschlossenen Sichtschutz ergeben dürfen.

Mit der Umsetzung der durch den Bebauungsplan beabsichtigten Planung kann die Zusammenlegung von Bauspielplatz, Jugendhaus und Bolzplatz erfolgen. Eine Abwägung der städtischen Belange zur Errichtung eines Jugendhauses mit den privaten Belangen der angrenzenden Wohnbebauung hat dabei stattgefunden.

9 Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung, Eigentum

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich. Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich in städtischem Eigentum.

9.2 Überschlägige Kostenschätzung

Für den Bau des Jugendhauses sowie für die Errichtung der Außenanlagen werden Kosten in Höhe von ca. € 2,0 Mio. angenommen (s. Vorlage 0981/2011). Zum Bau des Jugendhauses sind Fördermittel bei der Bezirksregierung Köln im Zusammenhang mit dem Projekt „Sozialen Stadt Rheindorf“ genehmigt worden. Hierdurch werden 90 % der zuwendungsfähigen Kosten übernommen werden. Die nicht zuwendungsfähigen Kosten sind von der Stadt Leverkusen zu tragen.

9.3 Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 10.000 m²
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 9.000 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 900 m ²
Verkehrsfläche:	ca. 100 m ²

Leverkusen, den 18.05.2011

gez.
Lena Zlonicky