

Anlage 1

**Bebauungsplan Nr. 198/III
„Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“**

**Stellungnahmen
in der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

A 1: Evangelische Kirchengemeinde Leverkusen-Schlebusch, 51323 Leverkusen

EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE LEVERKUSEN-SCHLEBUSCH
Verwaltung

Fin 117
↳ 1. Fei
2. G10



Ev. Gemeindeamt Schlebusch Postfach 250104 · 51323 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
z.H. Herrn Feiling
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen
vorab per Telefax: 0214 406 6102

Ev. Gemeindeamt Schlebusch
Postfach 250104
51323 Leverkusen
Tel. 0214 85510-14
Fax 0214 85510-10
www.kircheschlebusch.de

Leverkusen, den 30. Juni 2011

Zeichen: Ra / Win

Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustr. / Morsbroicher Str.

Stellungnahme zum B- Planentwurf im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Feiling,
sehr geehrte Damen und Herren,

bereits seit ca. 2 Jahren prüft die evangelische Kirchengemeinde die Möglichkeiten der Konzentration der Aktivitäten an einem zentralen Standort in Leverkusen-Schlebusch.

Hierbei haben bereits mehrfach Gespräche mit den beteiligten Fachbereichen der Stadt Leverkusen über die Möglichkeiten des Erwerbs der mit Laubbäumen bestandenen freien städtischen Grundstücksfläche neben dem Schulgebäude Morsbroicher Str. stattgefunden. Behördlicherseits wurde das Vorhaben positiv beurteilt und die intensive Mitwirkung zur Klärung des Verkaufs zugesagt. Mit dem beigefügten Schreiben an den Fachbereich Finanzen und Liegenschaften haben wir nochmals auf die Dringlichkeit unseres Anliegens hingewiesen, damit die Auslobung eines Planungswettbewerbes erfolgen und auch die städtebaulichen Belange geprüft werden können.

Da es sich bei dem Interesse an der Konzentration der vielgestaltigen Angebote der evangelischen Kirchengemeinde im Zentrum von Leverkusen-Schlebusch um wichtige öffentliche Belange auch im Sinne des Allgemeinwohls handelt, bitten wir Sie hiermit, das beschriebene Anliegen im Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen.

EVANGELISCHE KIRCHENGEMEINDE LEVERKUSEN-SCHLEBUSCH - Verwaltung



Der Geltungsbereich des B- Planverfahren wurde auf die Grünfläche an der Morsbroicher Str. ausgedehnt, die für eine mögliche Nutzung durch die Kirchengemeinde in Frage käme.

Da aufgrund der zu erweiternden Kindertageseinrichtung der B-Planentwurf schnellstmöglich rechtswirksam werden soll, bitten wir Sie für den Fall, dass eine Ausweisung der betreffenden Grünfläche für eine kirchliche Nutzung derzeit noch nicht möglich ist, diesen Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes herauszunehmen. Die geplanten Festsetzungen schränken ansonsten die Möglichkeiten und Alternativen einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Grundstücks im Sinne des Gemeinwohls erheblich ein und blockieren eine weitergehende Untersuchung langfristig.

Für eine Überprüfung und Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen wären wir Ihnen sehr dankbar und stehen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

beglaubigt

gez. Klaus Radtke
(Vorsitzender des Presbyteriums)


Winterberg
(Verwaltungsleiter)

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst bisher das gesamte Grundstück der Kindertagesstätte Oulustraße und der Grundschule Morsbroicher Straße. Die begrünte und baumbestandene Teilfläche an der Morsbroicher Straße wird voraussichtlich nicht mehr von der Schule benötigt. Prinzipiell handelt es sich bei der Fläche um eine städtische Fläche, die sich durch ihre Lage an der Oulustraße und in der Ortsmitte von Schlebusch für Gemeinbedarfsnutzungen eignet.

Aufgrund der Anregung der evangelischen Kirche kann der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert werden (siehe Anlage 3 der Vorlage Nr. 1192/2011).

Folgende Flächen bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes:

- die Teilflächen der Grünfläche auf dem Schulgelände, die an den Schulhof angrenzen und besonders erhaltenswerte Bäume aufweisen
- Flächen, die voraussichtlich für die Stellplätze der Kindertagesstätte benötigt werden
- Abstandsflächen zum Schulgebäude.

Diese Flächen stehen für eine bauliche Entwicklung des Gemeindezentrums nicht zur Verfügung. Der Bebauungsplan 198/III schränkt aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs die Entwicklungsmöglichkeiten für die evangelische Kirchengemeinde nicht ein.

Von Seiten der Stadt wurde lediglich die generelle Verfügbarkeit der Fläche bzw. von Teilflächen für andere Nutzungen wie die derzeitige Schulnutzung in Aussicht gestellt.

Das Vorhaben der evangelischen Kirche wird von der Stadt nur als grundlegend möglich erachtet, da es sich bei der Fläche heute um eine Gemeinbedarfsfläche handelt. Dies stellt keine positive Beurteilung für ein konkretes Bauvorhaben dar. Für eine Bebauung der Fläche nördlich der Morsbroicher Straße ist ein separates Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird reduziert. Den Anregungen wird somit **teilweise entsprochen**.

A 2: Frau Alexandra Kupfer, Herr Walter Kupfer, Gezelinallee 41, 51375 Leverkusen

B-Plan Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“

Anregungen von

Alexandra Kupfer
Walter Kupfer
Gezelinallee 41
51375 Leverkusen

Wir schlagen vor die Baugrenze und den Zuschnitt des Kita-Grundstücks im nördlichen Bereich der Kita (angrenzend an die Flurstücke 296 und 286) etwas zurückzunehmen und stärker an dem Gebäude bzw. dem Grundstückszuschnitt in der Machbarkeitsstudie zu orientieren.

Wir haben eine Teilfläche des Flurstücks 335 gepachtet und hätten, wenn dies möglich wäre, auch weiterhin Interesse Flächen, die von der Kita nicht benötigt werden, auch zukünftig zu nutzen (pachten oder kaufen).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Die Machbarkeitsstudie prüfte mit einem Testentwurf die generelle Machbarkeit der Kita-Erweiterung. Da es sich bei der Entwurfsskizze nicht um einen konkreten Hochbauentwurf handelt, muss der Bebauungsplan gewisse Freiheiten für diesen lassen. Die gewünschte Flexibilität erreicht man durch eine großzügige Baugrenze, die Mindestabstände sichert. Der Abstand der Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt mindestens acht Meter.

Da im südlichen Bereich auf die näher angrenzende Nachbarbebauung Felix-von-Roll-Straße 16 Rücksicht genommen werden muss, ist es aus Gründen der gewünschten Flexibilität für das Hochbauplanverfahren nicht möglich, die Baugrenze auf den Baukörper in der Machbarkeitsstudie zu begrenzen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sichert zudem eine Begrenzung der überbauten Fläche und den Erhalt von nicht überbauten und begrünten Flächen.

Die gesetzliche Abstandsfläche bei einem eingeschossigen Baukörper beträgt je nach Geschosshöhe ca. 3 bis 4 Meter. Somit liegt der festgesetzte Mindestabstand der Bebauung deutlich über den notwendigen Abstandsflächen.

Da das Grundstück der Schule und Kindertagesstätte aufgrund seiner zentralen Lage auch langfristig für diese städtischen Nutzungen zur Verfügung stehen soll ist es zzt. nicht vorgesehen, die Grundstücksfläche im Bezug auf die Fläche im Bebauungsplan zu verkleinern.

Beschlussentwurf der Verwaltung:

Der Anregung zur Reduzierung der Baugrenze und der Grundstücksgrenze **wird nicht gefolgt.**