



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1269/2011

Der Oberbürgermeister

V/61-V/61-613-26-196/I-Fei
Dezernat/Fachbereich/AZ

25.10.11
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	14.11.2011	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.11.2011	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 196/I "Kita Burgweg" in Leverkusen-Rheindorf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung (beschleunigtes Verfahren)

Beschlussentwurf:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196/I „Kita Burgweg“ einschließlich Begründung (Anlage 6 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens abgesehen.
3. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

gezeichnet:
(Mues)

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1269/2011
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Oliver Feiling / FB 61 / -6167

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 fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da das Planungsrecht zur Schaffung von Baurecht zum Bau einer Kindertagesstätte erforderlich ist.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung (Ratsbeschluss vom 10.05.2010) enthalten.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

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

Ggf. ist noch ein Immissionsschutzgutachten erforderlich.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

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)

Begründung:

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 29.06.2009 (Vorlage R 1597/16.TA - Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Erreichung einer Versorgungsquote von 35 % für Kinder unter 3 Jahren in 2013) und aufbauend auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe U3 soll im Stadtteil Rheindorf-Süd an dem Standort Burgweg ein Kita-Neubau realisiert werden. Auf Grundlage des o. g. Grundsatzbeschlusses und aufgrund der Beschlussfassung des Rates der Stadt Leverkusen vom 12.07.2010 soll hier ein Neubau einer vier-gruppigen Kindertagesstätte mit Betreuungsplätzen - unter anderem für unter dreijährige Kinder (U3) - entstehen. Der Fachbereich Kinder und Jugend beabsichtigt, dort insgesamt 60 Kindergarten-Plätze (für unter Dreijährige und über Dreijährige) anzubieten.

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2010 ist die Verwaltung beauftragt worden, ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Entwicklung des Baublocks Burgweg, Am Graben, Unterstraße und Felderstraße zu erstellen. Durch dieses Planverfahren soll das ursprünglich als 1. Änderung des B-Plans 39/77/I „Rheindorf Unterstraße“ begonnene Planverfahren abgeschlossen werden.

Im Bebauungsplanverfahren wurden mehrere städtebauliche Varianten entwickelt und geprüft. Die gewählte Variante mit dem Kita-Standort angrenzend an die benachbarte Mischnutzung (Veranstaltungssaal Norhausen, Felderstraße 17) wird unter anderem auch aus städtebaulichen Gründen favorisiert. Durch die Gruppierung der „lebendigeren“ Nutzungen (Kita und Veranstaltungssaal/Gastronomie) im östlichen Bereich und ruhigere Wohnnutzungen im westlichen Bereich des Baublocks entsteht eine klare Zonierung. Ein nach Süden orientierter Kita-Baukörper wirkt als „Puffer“. Es wird somit zwischen dem Saal Norhausen und der nordwestlich anschließenden Wohnbebauung ein größerer Abstand gelassen.

Im Verfahren wurden Gutachten zu den Themen Verkehr, Artenschutz, Boden (Versickerung) und Altlasten durchgeführt. Die Ergebnisse der Gutachten wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen. Das Verkehrsgutachten VIA (März 2011) empfiehlt den gewählten Kita-Standort angrenzend an den Saal Norhausen. Die Erschließung der Kita erfolgt über die Felderstraße als „Sticherschließung“. Durch einen Parkplatz mit Wendemöglichkeit wird der Burgweg so nicht durch den Bring- und Holverkehr der Kita belastet. Das Verkehrsgutachten wird den Fraktionen im Rat zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus kann dieses im Ratsinformationssystem Session im Internet eingesehen werden.

Auf den heute unbebauten, weitgehend städtischen Flächen am Burgweg entsteht eine das Wohngebiet arrondierende Wohnbebauung in offener Bauweise. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern. Im Bereich der Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) bleibt die Mitte des Baublocks unbebaut und ermöglicht so die Erhaltung des grünen Charakters des Wohnstandorts Burgweg.

Die Flächen für die Wohnbauentwicklung sind bereits über den bestehenden Bebauungsplan 39/77/I „Rheindorf Unterstraße“ Wohnbauland. Es findet somit kein Heranrücken der empfindlichen Nutzung an das Mischgebiet (MI) wie auch das außerhalb des Plangebiets gelegene Gewerbe-/Industriegebiet (GE/GI) (Firma Denso Chemie) statt.

Interessierte Bürger hatten im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses die Möglichkeit, sich frühzeitig, d. h. bereits vor der Planung, zu äußern. Die maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümer sind im Rahmen eines gemeinsamen Termins am 25.01.2011 umfassend informiert worden. Es wurden verschiedene Varianten vorgestellt. Anschließend sind umfangreiche Gespräche geführt worden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird verzichtet (auf den Aufstellungsbeschluss, Vorlage Nr. 0672/2010 wird verwiesen).

Für die Realisierung (der gewählten Variante) sind bodenordnende Maßnahmen (Grundstückstausch und Umlegung) notwendig. Parallel zur Offenlage finden hierzu weitere Gespräche mit betroffenen Eigentümern statt.

Das Planverfahren ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12.07.2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt zur Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur" vorgesehen.

Anlage/n:

- 196-I-Burgweg - Anlage 1 - Geltungsbereich
- 196-I-Burgweg - Anlage 2 - Vorstudien für die Diskussion mit den Eigentümern
- 196-I-Burgweg - Anlage 3 - Städtebaulicher Entwurf
- 196-I-Burgweg - Anlage 4 - Bebauungsplan Entwurf
- 196-I-Burgweg - Anlage 5 - Textliche Festsetzungen
- 196-I-Burgweg - Anlage 6 - Begründung