

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF (Aufstellungsbeschluss) 187/III „HEINRICH-LÜBKE-STRASSE“

1. Geltungsbereich und Verfahren

Gemäß Vorlage R 307/16. TA wurde die Verwaltung beauftragt, für das in Rede stehende Grundstück die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Veräußerung zu schaffen und entsprechende Einzelvorlagen zur konkreten Veräußerung vorzulegen (Punkt 4 der Beschlussfassung).

Die nordöstliche Grenze stellt die „Von-Knoeringen-Straße“ dar. Die westliche Grenze wird durch die „Heinrich-Lübke-Straße“ vorgegeben. Im Süden und Osten wird das Gebiet durch die FöS Comeniuschule/GGS Heinrich-Lübke-Straße und deren Spielplatzanlagen eingerahmt.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses soll ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Unmittelbar nach Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes bzw. einer Variantenuntersuchung soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit freiwillig durchgeführt werden. Das Ergebnis wird in die weitere Vermarktung bzw. Grundstücksausschreibung einfließen. Nach entsprechender Auswertung soll der Bebauungsplanentwurf erarbeitet und der Offenlagebeschluss herbeigeführt werden.

Die Aufstellung erfolgt auf Grundlage des § 13 a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, welcher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Und zwar durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche, d.h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung. Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und überwiegend erschlossen ist handelt es sich hier um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft hier zu.

2. Problemdarstellung

Das fragliche Sportplatzareal ist überwiegend ungenutzt. Der Unterhaltungsaufwand steht in keinem vertretbaren Rahmen (s. Anlage 3). Innerhalb der Stadtteile Schlebusch/Steinbüchel werden Wohnflächen in dieser Lage verstärkt nachgefragt. Somit wird die Möglichkeit genutzt, über die Umplanung und die spätere Vermarktung einen Grunderlös zu erzielen.

Die Außenanlagen der FöS Comeniuschule/GGS Heinrich-Lübke-Straße grenzen unmittelbar an das Gebiet.

Es soll die Möglichkeit genutzt werden, die Übergangsbereiche gestalterisch aufzuwerten.

3. Planungsziele

Wenn die Stadt Leverkusen die heutige Einwohnerzahl bis zum Jahr 2015 halten will, muss sie als Wohnstandort attraktiver werden. Leverkusen soll als attraktiver Wohnstandort in der Region gestärkt werden und dadurch die Bevölkerungsentwicklung stabil halten. Dem Abwanderungstrend junger Familien soll entgegengewirkt werden. Seniorenwohnungen werden ebenfalls nachgefragt. Das Vorhaben dient der Umsetzung der beschlossenen Ziele des Handlungsprogramms Wohnen und des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, nicht oder minder genutzte Flächen der heutigen Schulanlage künftig der Wohnnutzung zuzuführen. Gleichzeitig dient die Umnutzung einer gestalterischen Aufwertung des Umfeldes.

Innerhalb der zu beplanenden Fläche wirken unterschiedliche Standortkriterien ein. Die Nähe zur Schule und zur „Von-Knoeringen-Straße“ (Südostseite) ist wegen möglicher Emissionen insbesondere bauräumlich eingehender zu berücksichtigen. Zur Seite zur „Heinrich-Lübke-Straße“ (Nordseite) ist die Ausrichtung zur Waldfläche des „Bürgerbuschs“ (erholungsräumlicher Bezug) gegeben.

Die Anforderungen an die künftige Wohnnutzung stellen sich somit differenziert dar.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan - LEP -

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

4.2 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst.

4.5 Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ werden Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans 70/70 überlagert (s. Anlage 4). Dieser setzt die fragliche Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz im Nordosten, Parkanlage südwestlich der heutigen Erschließung und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im südlichen Übergangsbereich zur Schule fest. Im betreffenden Teilbereich ist die Zufahrt der Schule (Öffentliche Erschließungsfläche) mit erfasst.

4.6 Bestand

Der überwiegende Bereich stellt sich in Form von einer Rasenfläche mit einem nahezu allseitigen Baum- und Gehölzeinfriedung dar. Der vordere Erschließungsbereich des Schulareals ist in den Geltungsbereich mit aufgenommen, ebenfalls die westlich anschließende Grünfläche (bisher Parkanlage).

5. Planung

5.1 Nutzung und Städtebauliches Konzept

Es sind vornehmlich Wohnnutzungen vorgesehen. Nutzungen sind in der Form von Seniorenwohnungen, Mietwohnungen und Eigenheimen möglich. Denkbar sind ebenfalls soziale Infrastrukturmaßnahmen, zum Beispiel Betreuungs-, Bildungseinrichtungen, Kindergarten sowie besondere Wohnformen, insbesondere zu den emittierenden Seiten. Inwieweit der Nachbarschaft zum Bolzplatz und zu den Hofanlagen der FöS Comeniuschule/GGS Heinrich-Lübke-Straße Rechnung getragen werden kann, hängt von Detailplanung des Gebietes ab. Der Bereich stellt zugleich die sonnen- zugewandte Seite dar. Der erholeräumliche Bezug ist eher zur Seite der „Heinrich-Lübke-Straße“ (Bürgerbusch) anzunehmen, welche hier die nordwestliche Orientierung ist. Die unterschiedlichen städtebaulichen Zuordnungen zeigen auf, dass ein herkömmliches Einfamilienhausgebiet ggf. nicht zu empfehlen oder nur schwer zu vermarkten ist. Es wird daher das Ziel verfolgt, dass zunächst Realisierungsgrundlagen erarbeitet oder/und entsprechende Konzepte über ein Ausschreibungsverfahren eingeholt werden sollen. Diese sollen die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf darstellen.

Ferner soll die Einbindung der vorhandenen Randeingrünungen geprüft werden. Die Anlage von Tiefgaragen ist denkbar. Die Schulzufahrt soll grundsätzlich erhalten bleiben, sinnvolle gestalterische Anpassungen bzw. Einbindungsalternativen sollten nicht ausgeschlossen werden.

5.2 Verkehr

Zusätzliche Erschließungsmöglichkeiten könnten sich vornehmlich im nördlichen Teil der „Heinrich-Lübke-Straße“ ergeben. Zur Seite der Schuleinfahrt besteht zunächst ein Höhenunterschied von etwa 2,0 m, welcher zur Schulseite geringer wird. Höhentechisch wäre an dieser Stelle ein Übergang zur inneren Erschließung des Gebietes zu empfehlen. Grünflächen und bzw. durchgrünte Erschließungsflächen könnte eine sinnvolle Zäsur zum Schulareal darstellen.

5.3 Freiraum/Grün

Die Einbindungsmaßgaben sind bereits sehr umfassend. Ob darüber hinaus die stark durchgrünten Randbereiche (insbesondere entlang der „Heinrich-Lübke-Straße“) als Maßnahmen der Bestandspflege integriert werden können soll, geprüft werden. Zu den Seiten des Schulareals und der „Von-Knoeringen-Straße“ können grünräumliche Zäsuren städtebaulich sinnvolle Übergänge darstellen. Es wird empfohlen, wertvolle Baumstandorte in die Planung zu übernehmen.

6. Planvollzug

Über das folgende Verfahren sollen Vorschläge für den Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden. Es soll vorausgesetzt werden, dass die möglichst zeitnahe Umsetzung durch einen oder mehrere Investoren (ggf. Baufelder) gesichert ist.

Mit Einnahmen aus der Veräußerung der etwa **11 000 qm** großen Fläche kann gerechnet werden.

Leverkusen,

gez. 13.10.2009

Lena Zlonicky