

Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ in Leverkusen-Rheindorf

Begründung zum Aufstellungsbeschluss sowie zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

1. Geltungsbereich

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

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

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.

2. Aufgabenstellung und Planungsziele

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.

Aus **jugendfachlicher** Sicht hat man sich für das städtische Grundstücksdreieck zwischen Solinger Straße (L108), 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 aufzuspannen,
- die Bestandsinteressen der angrenzenden Wohnbebauung bei der Planung angemessen zu berücksichtigen,
- den Wert des Baumbestandes für das Ortsbild und die Natur bei der Planung angemessen zu berücksichtigen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich ist diese Fläche derzeit als sog. Außenbereich im Innenbereich zu beurteilen (§ 35 BauGB). Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und Bolzplatz dar. Durch die Zielsetzung, hier Einrichtungen für gemeinnützige Zwecke (z. B. Jugendhaus, Bauspielplatz) zu konzentrieren (und Synergien zu erzielen) sowie die stärkere bauliche Nutzung der Fläche ergibt sich ein Planerfordernis.

4. Planverfahren

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 keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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.

5. Bebauungsplanvorentwurf

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplanes sieht für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Ausweisung als **Fläche für den Gemeinbedarf** (sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und 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. Allein der Spielplatz an der Ecke Boberstraße/Oderstraße wird als öffentliche Grünfläche, besondere Zweckbestimmung Spielplatz, ausgewiesen.

Die bauliche Nutzung wird auf ein „Dreieck“ im nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt (sowie das Bestandsgebäude des Bauspielplatzes), um Abstände zur Wohnbebauung, zur Landesstraße und zur Randeingrünung zu gewährleisten. Außerdem ist es Ziel, den Bolzplatz nicht zu bebauen. Die bestehende Randeingrünung wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b), die Andienung auf zwei Stellen in der Boberstraße reduziert. Detailfragen hinsichtlich der Einsehbarkeit/soziale Kontrolle sind im weiteren Verfahren zu regeln. Innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Fläche von ca. 2.200 m² ist nur maximal eine Grundfläche von 700 m² zu bebauen. Durch eine maximale Firsthöhe von 7,50 m ist eine maximal zweigeschossige Neubebauung vorgesehen. Aus rein funktionalen Gründen und Gründen der Barrierefreiheit wird ein Großteil des Jugendhauses eingeschossig sein. **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 Freiheiten lassen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung, deren Trasse von Bebauung freizuhalten ist. Im östlichen Eckbereich liegt ein ehemaliger Bunker innerhalb eines Erdwalls, der durch die Planung nicht verändert werden soll. Die Fläche des derzeitigen Bauspiel- und des Bolzplatzes ist angeschüttet worden. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt vor. Es sind keine Konflikte mit der bestehenden oder der geplanten Nutzung zu befürchten. Details werden bis zum Offenlageentwurf geregelt.

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 Lärmbelastigung durch die Nutzung als Jugendhaus befürchtet.

Planungsrechtlich ist dies wie folgt zu beurteilen: Sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen sind innerhalb von Reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise und innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässig (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf, die auch noch durch Straßenflächen von den Wohngebieten abgesetzt ist, ist daher möglich. Einer lärmintensiven Nutzung – insbesondere nach 20.00 bzw. 22.00 Uhr – ist durch die 18. BImSchV (Freizeitanlagenlärmschutzverordnung) bis auf sog. „seltene Ereignisse“ Grenzen gesetzt. In der Diskussion am 18.03.2010 im Rahmen der AG „Jugend, Bildung, Sport, Jugendhaus/Bürgerzentrum“ der Sozialen Stadt Rheindorf wurde der Bebauungsplanvorentwurf in einer geringfügig modifizierten Version vorgestellt. Seitens der Anwohner wurde neben Kritik an der Standortentscheidung auch klar die Aussage getroffen, dass man einem Jugendhaus, das keine nächtlichen Störungen verursache, weniger skeptisch gegenüber treten würde.

Eine gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz ist allerdings erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Gebäudeplanung und des jugendpflegerischen Konzeptes möglich. Dies ist bis zum Offenlageentwurf vorgesehen.

Insgesamt sind hier insbesondere die Schutzwürdigkeit der bestehenden Wohnbebauung (auch in Relation zu anderen potentiellen Standorten), die sozialen und kulturellen Bedürfnisse und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung gerecht gegen und untereinander im Rahmen des weiteren Planverfahrens abzuwägen.

6. Weitere Schritte

Gemeinsam durch die Fachbereiche Kinder und Jugend sowie Stadtplanung und Bauaufsicht wird im Rahmen einer Bürgerversammlung die Standortentscheidung und der Stand des Planverfahrens erläutert wird. Gleichzeitig wird der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

Im weiteren Prozess und der Konkretisierung der Architekturplanung wird zusätzlich eine Beteiligung der Jugendlichen als Nutzerbeteiligung/Workshop vorgesehen.

Leverkusen, den 30.03.2010

gez.

Lena Zlonicky