



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1437

Der Oberbürgermeister

V/61-61/3/-229/III-Mü  
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.01.17  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	19.01.2017	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	23.01.2017	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	02.02.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 229/III - "Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schlebusch, in der Flur 57 und beinhaltet das Flurstück 708 (teilweise). Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1 und 2 der Vorlage zu entnehmen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen (Anlage 2 und 3 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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

gezeichnet:

In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon:** Herr Müller / FB 61 / Tel. -6133

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 Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das Planungsrecht zur Errichtung einer achtgruppigen Kindertagesstätte zu schaffen.

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:**

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

Personalkosten sind zu Beginn des Satzungsverfahrens noch nicht abschätzbar; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

**C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:**

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

**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)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
nein	ja	nein	nein



## **Begründung:**

Der nordöstliche Teil des brachliegenden Sportplatzgeländes soll dem Neubau einer Kindertagesstätte (Kita) zugeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ soll hierfür die planungsrechtliche Voraussetzung schaffen. Derzeit ist die betreffende Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Eine zeitliche Verzögerung für die Nutzbarmachung hatte sich durch die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen und die ungeklärte Entwässerungssituation ergeben.

### Planungsanlass

Der Neubau einer Kita mit 8 Gruppen und dessen Erschließung soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Vorgabe ist aus der Bedarfserhebung der Fachbereiche Schulen (FB 40), Kinder und Jugend (FB 51) und Gebäudewirtschaft (FB 65) hervorgegangen. Die im Nahbereich vorhandenen Kindertagesstätten Theodor-Heuss-Ring 132 und Kreuzbroicher Straße 12a sind erheblich sanierungsbedürftig. Hierfür soll Ersatz geschaffen werden. Die zwei Kindertagesstätten sind an den bisherigen Standorten nicht erweiterungsfähig.

Nach ökonomischen, sozialen und städtebaulichen Erwägungen sind die Standortbedingungen an der Stelle des Sportplatzes für die Projektierung eines Neubaus mit Bündelung der zwei bisherigen Einrichtungen (zuzüglich zusätzlicher Gruppen/Betreuungsplätze für Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt) geeignet. Im Kontext mit den umliegenden Freiflächen der Schule und des Bolzspielplatzes kann hiermit eine sozialräumliche Aufwertung eingeleitet werden.

### Ziel und Zweck der Planung

Die Kita stellt neben den vorhandenen Schulstandorten eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung dar. Die berührten Flächen sind derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolph-Breitscheid-Straße“ und dessen Festsetzung als Grünfläche erfasst. Um eine unmittelbare Genehmigungsfähigkeit der Kita herzustellen, bedarf es der Durchführung eines neuen Bebauungsplanverfahrens.

Die Kita ist als Infrastruktureinrichtung für die umgebenden Wohngebiete an der Stelle dringend erforderlich. Andere geeignete Standorte konnten nicht gefunden werden. Mit der Inbetriebnahme wird 2018/2019 gerechnet. Unter Berücksichtigung der Vorlaufzeiten für die Genehmigung und den Bau ist das Bebauungsplanverfahren möglichst beschleunigt durchzuführen.

### Verfahrensart und weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) durchgeführt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird daher gem. § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet. Der Baubeschluss für die neue Kindertagesstätte soll im Parallelverfahren eingeholt werden.

Das Plangebiet war bisher durch das begonnene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ erfasst, welche die Zielsetzung hatte,

das Sportplatzgrundstück insgesamt einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ wurde 2009 aufgestellt und vom 01.06.2012 bis 04.07.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt. Die eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden dann in einer anschließenden Vorlage mit Stellungnahmen der Verwaltung einem Abwägungsbeschluss zugeführt.

#### Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 187/III

Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“, welcher ein Wohngebiet festsetzte, wurde am 06.06.2012 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden wesentliche Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung laut; hierzu wurde u. a. eine Unterschriftenliste mit insgesamt 572 Mitzeichnungen eingegeben.

Die Anregung gegen die Sportplatzumnutzung wurde damit begründet, dass aufgrund der schwierigen sozialen Verhältnisse im Siedlungsumfeld von „Heidgen“ der Rückbau einer gemeinschaftsfördernden Sport- und Freizeitspielfläche als kontraproduktiv angesehen wird. Die angrenzenden Schulen bedauerten ebenfalls die Einschränkung von Sportmöglichkeiten. Weil das fragliche Gelände seit geraumer Zeit brachliegt, wurden auch Probleme mit Vandalismus und Müllverschmutzungen genannt.

Die verwaltungsinterne Erörterung mit dem zu beteiligenden Fachbereich Schulen hat ergeben, dass die Aufrechterhaltung des Schulsportplatzes nicht erforderlich ist. Schulsport kann bei Bedarf auf den umliegenden Schulsportplätzen (zum Beispiel im Bereich der Montanus-Realschule) hinreichend durchgeführt werden. Als Maßnahme gegen die Müllverschmutzung wurde das Schulgelände neu eingezäunt. Es stehen weiterhin keinerlei Mittel zur Ertüchtigung des sanierungsbedürftigen Schulsportplatzgeländes zur Verfügung.

#### Planerischer Ausblick

Die Zufahrt für die Kita ist so angelegt, dass ggf. später der verbleibende Teil des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ hierüber angeschlossen werden könnte. Hierzu ist die Fortsetzung des bereits eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ mit dem Ziel, dort z. B. eine Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern, erforderlich. Zunächst soll die Sanierung des umliegenden Kanalnetzes abgewartet werden. Laut Auskunft der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) ist damit ab 2019 zu rechnen.

Mit dem Bau der geplanten Kita im Bebauungsplan Nr. 229/III ist der Freizug von zwei Kita-Standorten im Umfeld möglich. Diese Flächen können zukünftig für Wohnnutzungen und Wohnumfeld-Verbesserungsmaßnahmen genutzt werden.

#### Hinweise

Die zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 6, 7, 8, 9, 10 der Vorlage) und der Bebauungsplan in Originalgröße (Anlage 2a der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Die Anla-

gen können im Ratsinformationssystem eingesehen werden, zudem auch in farbiger und vergrößerter Darstellung.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt, um die Grundlage für den zügigen Bau einer achtgruppigen Kindertagesstätte zu schaffen.

**Anlage/n:**

- 229-III\_Anlage\_\_1a\_Geltungsbereich Bebauungsplan
- 229-III\_Anlage\_\_1b\_Geltungsbereich Übersicht
- 229-III\_Anlage\_\_2a\_Bebauungsplan Original
- 229-III\_Anlage\_\_2b\_Bebauungsplan - Ausschnitt
- 229-III\_Anlage\_\_3\_Textliche Festsetzungen
- 229-III\_Anlage\_\_4\_Begründung
- 229-III\_Anlage\_\_5\_Geltungsbereich\_BPL 70-70
- 229-III\_Anlage\_\_6\_Schallgutachten
- 229-III\_Anlage\_\_7\_Bodengutachten
- 229-III\_Anlage\_\_8\_Versickerungsgutachten
- 229-III\_Anlage\_\_9\_Verkehrsuntersuchung
- 229-III\_Anlage\_\_10\_Verkehrsuntersuchung Erhebungen
- 229-III\_Anlage\_\_11\_Gestaltungsplan FB 67 u. 65