



Stadt Leverkusen

NEUDRUCK

Vorlage Nr. 2017/2038

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-20-2017-15

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.06.18

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.01.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	01.02.2018	Beratung	öffentlich
Bürger- und Umweltausschuss	14.06.2018	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.06.2018	Beratung	öffentlich

Betreff:

15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Bohofsweg“
- Anfrage der CDU-Fraktion vom 13.04.18 und Stellungnahme der Verwaltung vom 30.05.18 (s. Anlage)

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Ein Neudruck wurde erforderlich, da versehentlich die Anfrage vom 13.04.18 nicht mitgedruckt wurde.

Herrn
Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

Friedrich-Ebert-Straße 96
51373 Leverkusen
Telefon: 02 14 / 406-87 20
Telefax: 02 14 / 310 07 22
info@cdufraktion-lev.de
Unser Zeichen: ta / ph / mue

51373 Leverkusen

Leverkusen, 13. April 2018

Bauliche Entwicklung im Bereich Bohofsweg/ In der Wasserkuhl in Steinbüchel **Vorlage 2017/2038**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

für den Bereich „Bohofsweg/In der Wasserkuhl ist gemäß der Vorlage (Änderung des Flächennutzungsplanes) eine bauliche Entwicklung beabsichtigt. Die vorgesehene Errichtung einer Kita ist zu begrüßen und unstrittig. Hinzu kommt das dringende Interesse an einer freizeitsportlichen Nutzung des dort befindlichen Sportplatzes.

Das Interesse des SV Bergfried mit seinen 1.200 Mitgliedern, 800 Fußballern, insbesondere im Kinder- und Jugendbereich, und damit einer wichtigen jugendpflegerischen und integrativen Arbeit, ist in einer nicht mehr zu steigernden Nutzungsintensität bzw. einer Überlastung des Sportplatzgeländes am Höfer Weg begründet. In den Sommermonaten nutzt der Verein den Sportplatz bereits mangels Kapazität auf dem Gelände am Höfer Weg für Aktivitäten der Kindermannschaften.

Die vorgesehene Wohnbebauung führt unseres Erachtens zu Nutzungskonflikten, die es entweder gar nicht – durch Verzicht auf Bebauung – oder rechtssicher zu vermeiden gilt. Nach der Protokollierung vom 22.01.2018 gibt es hinsichtlich des Flächenbedarfs für Kita und Wohnbebauung und hinsichtlich der für die Entwässerung problematischen Hanglage noch Klärungsbedarf.

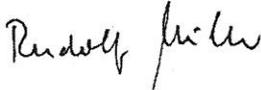
So lange eine Klärung hierzu und die in Aussicht stehende Präsentation im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen noch nicht absehbar sind, sollte einigen Fragestellungen näher nachgegangen werden:

1. Wie und an welchem Standort gelingt es am besten, die unstrittig vorrangige Errichtung einer Kita so zu gestalten, dass Erschließung und Betrieb geringstmögliche Nutzungskonflikte auch zu einer späteren Wohnbebauung erwarten lassen?
2. Unter welchen Voraussetzungen könnten Kita und Freizeitnutzungen auf dem Sportplatz sinnvoll miteinander verbunden werden?

3. Ab welchem Abstand zu Kita und Sportplatz und auf wieviel Fläche wäre dann noch Wohnungsbau konfliktfrei möglich?
4. Wäre es nicht sinnvoll, Kindergarten und Sportheim/Sportstätte in einem Pilotprojekt synergetisch miteinander zu verbinden und damit auch die Freizeitfläche des Kindergartens (bei 8 Gruppen 2.400 m²) sinnvoll miteinander zu nutzen?
5. Wäre es auch aus Sicht der Verwaltung wünschenswert, wenn der Sportplatz auch für die benachbarten Grundschulen als Sportanlage genutzt werden könnten (KGS In der Wasserkuhl, GGS Astrid-Lindgren-Schule)?
6. Könnte die Anlage Kita/Sportplatz nicht der 1. Baustein eines Naherholungszentrums Steinbüchel werden?

Wir gehen davon aus, dass diese Fragen einer Klärung zugeführt werden.
Wir wollen die Planung für den Kindergarten nicht verzögern und bieten an, die Beschlussfassung zu dem Teilbereich Wohnungsbau abzukoppeln. Die Vorlage zum Thema Kita kann dann umgesetzt werden.

Beste Grüße



Rudolf Müller
(Ratsherr)

01

- über Frau Beigeordnete Deppe
- über Herrn Oberbürgermeister Richrath

gez. Deppe
gez. Richrath

15. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich „Bohofsweg“

- **Anfrage der CDU-Fraktion vom 13.04.18**
- **Stellungnahme der Verwaltung vom 30.05.18**
- **Vorlage Nr. 2017/2038**

Zu 1.:

Zur Sicherung der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Betreuungsplätzen für Kinder ist ein entsprechender Neubau von Einrichtungen notwendig. Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 16.10.2018 zur Vorlage Nr. 2017/1790 „Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen – Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt“ ist für den Bereich Bohofsweg/In der Wasserkuhl eine achtgruppige Tageseinrichtung für Kinder vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 140 - 150 Kindergartenplätze anzubieten.

Der Bedarf könnte in einem maximal zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollten sinnvollerweise auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Um Nutzungskonflikte zwischen Kita und benachbarter Wohnbebauung zu minimieren, ist es üblicherweise geboten die Kita im Randbereich des Plangebietes zu positionieren. Die genaue Lage wird im Zuge des Bauverfahrens festgelegt werden.

Zu 2.:

Nach den Empfehlungen zum Raumprogramm für Kindertageseinrichtungen, die der Landschaftsverband Rheinland - Landesjugendamt zur Grundlage für die von dort zu erteilende Betriebserlaubnis nach § 45 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII macht, sind grundsätzlich 10 - 12 qm Außenspielfläche pro Kind vorzuhalten. Abweichungen, z. B. in innerstädtischen Bereichen, sind möglich und müssen individuell abgesprochen werden. Diese Außenfläche ist unter aufsichtsrechtlichen Gesichtspunkten zu umzäunen und steht ausschließlich für die in der Tageseinrichtung betreuten Kinder zur Verfügung. Eine gemeinsame Nutzung, z. B. durch einen Sportverein, ist unzulässig.

Eine Mitnutzung des Sportplatzes durch die in der Tageseinrichtung betreuten Kinder ist generell denkbar. Die Nutzung würde dabei jedoch absehbar eher punktuell als regelmäßig sein.

Zu 3.:

Diese Frage wird gutachterlich im Bebauungsplanverfahren geklärt werden.

Zu 4.:

Der ca. 120 m bis 150 m östlich des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplans benachbarte Ballspielplatz ist im Flächennutzungsplan mit dem Symbol „Bolzplatz“ innerhalb der umgebenden Flächendarstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit einer Sportstätte mit zugehörigem Sportheim zu ermöglichen, wäre die Aufstellung eines Flächennutzungs- und eines Bebauungsplanverfahren notwendig.

Die Unterbringung der Kita und eines Sportheimes innerhalb eines gemeinsamen Gebäudes ließe sich vermutlich architektonisch einfach lösen. Es ist vorstellbar, dass sich über entsprechende Miet- beziehungsweise Pachtverträge die finanztechnisch notwendigen Regelungen juristisch fassen lassen.

Die Frage der gemeinsamen Nutzung der Außenspielflächen der Kita wurde unter Punkt 2 beantwortet.

In einem solchen Pilotprojekt müsste bei Verfügbarkeit der in privater Hand befindlichen Fläche, die Bereitschaft eines Trägers für die Kita und die Bereitschaft des Vereines für ein gemeinsames Engagement eruiert und koordiniert werden. Ein Schwerpunkt dieses Projektes wäre auch die Finanzierung der nicht unerheblichen Investitionskosten für Grundstück, Erschließung, Gebäude, Ausbau der Kita-Freifläche und Ausbau der Sportstätte (möglicherweise mit Kunstrasen, Ballfangzäunen, Flutlichtanlage etc.).

Zu 5.:

Die momentane Beschaffenheit des Ballspielplatzes ist für eine regelkonforme schulische Nutzung nicht gegeben. Dennoch wird der Platz durch die KGS In der Wasserkühl vereinzelt im Bereich Ausdauerlauftraining genutzt. Unbenommen sind Außensportanlagen für die schulische Nutzung zu begrüßen. Der Ballspielplatz am Bohofsweg in seiner jetzigen Form kommt hierfür jedoch nur für den Ausdauerbereich und dies in einer eher ergänzenden Form in Frage. Haushaltsmittel für einen Ausbau als Schulsportanlage stehen nicht zur Verfügung.

Zu 6.:

Von Seiten der Verwaltung bestehen zurzeit keine Planungen für ein Stadtteil- oder Naherholungszentrums Steinbüchel. Aufgrund der peripheren Lage im Siedlungsgefüge Steinbüchels wäre der Bereich Bohofsweg bei einer möglichen Auswahl eines Standortes wahrscheinlich nicht die erste Wahl.

Hinweis:

Für den Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorgesehen ist das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach §13 b Baugesetzbuch (BauGB). Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass dort Wohnnutzungen entwickelt werden. Eine Kita-Nutzung gehört zu den Wohnnutzungen dazu. Sollte lediglich ein Planverfahren zum Bau einer Kita weiterbetrieben werden, ist ein beschleunigtes Verfahren nicht möglich.

Stadtplanung in Verbindung mit Schulen sowie Kinder und Jugend