



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 0718/2010

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-191/I-he
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.10.10
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	04.11.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	08.11.2010	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.11.2010	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 191/I "Jugendhaus Rheindorf/Butterheide" in Leverkusen-Rheindorf
- Auslegungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ in der vorliegenden Fassung einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (Anlage 3 der Vorlage).

Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a und § 4 (2) BauGB.

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

gezeichnet:
Mues
(gleichzeitig i. V. für Dez. III)

Begründung:

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). Aus jugendfachlicher Sicht hat man sich für das städtische Grundstücksdreieck zwischen Solinger Straße (L 108), Oderstraße und Boberstraße entschieden. Mit dem Ratsbeschluss vom 22.03.2010 ist das Projekt auch im Haushalt etatisiert worden.

Am 10.05.2010 erfolgte durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ im beschleunigten Verfahren sowie die Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf. Gleichzeitig erfolgte der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung.

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ ist es, eine Fläche für den Gemeinbedarf (soziale, kulturelle und sportliche Zwecke) auszuweisen, auf dem die Errichtung eines Jugendhauses ermöglicht wird. Zudem werden die am Standort bereits vorhandenen Nutzungen des Bauspielfeldes sowie des Ballspielfeldes planungsrechtlich gefestigt sowie die bereits bestehende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Kinderspielfeld festgesetzt.

Die freiwillig durchgeführte Bürgerversammlung zum Planverfahren fand am 08.06.10 in der Aula der Käthe-Kollwitz-Schule in Leverkusen-Rheindorf statt. Hierbei wurde der Bebauungsplanentwurf vorgestellt sowie die jugendfachlichen und planungsrechtlichen Gründe erläutert, die zur Ausweisung dieses Standortes für das vorgesehene Jugendhaus geführt haben. Die anwesenden Anwohner der Oder- und Boberstraße äußerten Vorbehalte und Kritik gegenüber dem Standortvorschlag der Verwaltung. Im Anschluss an die Bürgerversammlung gingen 9 Beteiligungsformulare beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht ein, die sich ebenfalls kritisch mit dem Standort auseinandersetzten. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden innerhalb des Planverfahrens fachplanerisch untersucht und ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung kommt es zu keiner Änderung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Standortentscheidung. Planungsrechtlich ist die Festsetzung einer Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke innerhalb eines Wohngebietes zulässig.

Mit dem Beschluss zur Offenlage wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ fortgeführt. Zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren wird ein architektonisches Konzept durch einen hierzu beauftragten Architekten erarbeitet.

Zur Sicherstellung der Schutzbedürftigkeit der Umgebung wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt und eine Begleitung der parallel stattfindenden Hochbauplanung durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Entwurfsvariante in eingeschossiger Bauweise. Hierzu begrenzt der Offenlageentwurf die überbaubare Fläche für ein Jugendhaus auf max. 900 m² gegenüber dem Bebauungsplanentwurf zum Aufstellungsbeschluss, der eine maximal überbaubare Fläche von 700 m² festsetzte. Gleichzei-

tig wird die maximale Gebäudehöhe nunmehr auf 4,50 m begrenzt gegenüber dem Entwurf des Aufstellungsbeschlusses, dessen festgesetzte maximale Firsthöhe mit 7,50 m eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht hätte. Mit ca. 3880 m² steht dem Bauspielplatz eine ausreichend bemessene Fläche innerhalb des Bebauungsplanbereichs zur Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „öffentliche Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz und Bolzplatz“ dar. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, somit erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) nach dem Satzungsbeschluss.

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 beschlossen worden.

Anlage/n:

- 191_I_Anlage_1_Geltungsbereich
- 191_I_Anlage_2_Lageplan_Jugendhaus
- 191_I_Anlage_3_Bplan_Entwurf_1_1000
- 191_I_Anlage_4_Begründung zur Offenlage
- 191_I_Anlage_5_Textl_Festsetzungen
- 191_I_Anlage_6_Jugendhaus_Standorte
- 191_I_Anlage_7_Protokoll