



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2758

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-251/III-fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.06.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	06.06.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	10.06.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	20.06.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"

- Beschluss über die erneute Aufstellung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ wird zugestimmt (erneuter Aufstellungsbeschluss).
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im förmlichen Verfahren beschlossen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Steinbüchel und beinhaltet die Flurstücke 303 (z. T.) Flur 14, 70 (z. T.), 269 (z. T.) Flur 15. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“, einschließlich Begründung und Umweltbericht, wird zugestimmt.
4. Der Entwurf ist mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlagen: § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 30 BauGB.

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

- ☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

- ☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Leverkusener Stadtteil Mathildenhof, östlich der Straße Bohofsweg sowie südlich der Straße In der Wasserkuhl. Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.) Flur 14, 70 (z. T.), 269 (z. T.) Flur 15. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (siehe Anlagen 1 und 3 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 1,19 ha groß.

Planungsanlass und Ziel der Planung:

Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 233/III „Mathildenhof - östlich Bohofsweg“ entstanden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vielfältige Diskussionen über die Fortführung des Planverfahrens. Aus diesem Grund wurde - um die Baurechtschaffung für die geplante Kita nicht zu verzögern - der notwendige Planbereich abgetrennt. Hierfür erfolgt nun ein eigenständiges Planverfahren. Dafür ist ein förmliches Bebauungsplanverfahren mit Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sowie im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Vorlage Nr. 2024/2759) notwendig.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ sollen eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) nach dem Grundsatzbeschluss vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) sowie die entsprechenden Ausgleichsflächen realisiert werden. Der Bereich befindet sich in städtischem Eigentum.

Im Übergang der bestehenden Siedlung Mathildenhof zur freien Landschaft ist vorgesehen, hier eine Kindertagesstätte mit hohen ökologischen Standards zu entwickeln. Alle Gebäude sollen Dach- und Fassadenbegrünungen erhalten. Diese sind entsprechend der Bestandsbebauung des Stadtteils Mathildenhofs als Flachdachbebauung vorgesehen. Die hauptsächliche Ausrichtung in Nord-Süd-Richtung ermöglicht Solar- und Photovoltaikanlagen. Möglich ist grundsätzlich auch die Nutzung von Geothermie an diesem Standort. Großzügig bemessene, öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen, Naherholungsbereiche und klimatische Schneisen wurden im südlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Im Süden des Plangebiets ist entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplans die Entwicklung einer Baumreihe vorgesehen.

Nach einem Grundsatzbeschluss ist eine Kita mit zurzeit vom Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) geplanten acht Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend dem Konzept des FB 51 ca. 120 Kindergartenplätze dort anzubieten. Die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeitenden sowie die für den Hol- und Bringverkehr für die Kita sollen auf dem Grundstück selbst untergebracht werden. Entsprechend den Empfehlungen der Verkehrsuntersuchung werden die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeitenden sowie für die des Hol- und Bringverkehrs voneinander getrennt. Der Außenspielbereich ist größtenteils nach Süden ausgerichtet.

Bei der Planung wurde berücksichtigt, dass die Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie solarthermische Nutzungen, umsetzungsfähig sind.

Das Plangebiet wird ausschließlich über den heutigen Feldweg „In der Wasserkuhl“ erschlossen. Zusätzlich ist vorgesehen, dass vom Bohofsweg eine Zufahrt zur Pflege der

Außenanlagen ermöglicht wird. Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplans gehören der Erhalt und die Entwicklung der Grünbeziehungen und die Begrünung des Ortsrands als ein Grundzug der Planung. Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist ein wesentliches Entwurfselement. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung.

Die Ortsrandeingrünung wird durch festgesetzte Pflanzungen von Hecken verbessert. Einen weiteren wesentlichen Aspekt zur Sicherung einer geregelten Durchströmung des Planungsgebiets stellen die Freihaltung des Siefen und deren geplante Festsetzungen als Grünflächen dar. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist erfolgt und wurde im Rahmen des Umweltberichts durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan beinhaltet eine Vielzahl von Klimaschutzmaßnahmen: Neben der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Pflanzungen, der geplanten Dach- sowie Fassadenbegrünungen, dem Erhalt der umgebenden Grünstrukturen ist auch der Ausschluss von bestimmten verunreinigenden Stoffen vorgesehen. Im südlichen Plangebiet ist zur Ergänzung der bestehenden Parkfläche eine öffentliche Parkanlage als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die bestehenden Bepflanzungen entlang des Bohofswegs und der Straße In der Wasserkühl sollen außerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebeziehungen“ soweit wie möglich erhalten und gesichert werden.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Das förmliche Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.06.2021 (Vorlage Nr. 2021/0550) eingeleitet. Die Ergebnisse der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 233/III sowie die dafür erarbeiteten Gutachten (Vorlage Nr. 2021/0550) können in dieses Verfahren für die Kita übernommen werden. Dadurch kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden. Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erarbeitet und der Geltungsbereich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche etwas in Richtung Osten vergrößert. Der aktuelle Verfahrensschritt ist nun der erneute Aufstellungsbeschluss aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereichs sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Umweltbericht.

Prüfung der Umweltbelange:

Das förmliche Verfahren erfordert einen Umweltbericht.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlagen 0 und 1 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 0_BP 251-III Geltungsbereich

Anlage 1_BP 251-III BPlan Entwurf

Anlage 2_BP 251-III Städtebau Entwurf

Anlage 3_BP 251-III Textl-Festsetzungen

Anlage 4_BP 251-III Begründung
Anlage 5_BP 251-III Artenschutzgutachten
Anlage 6_BP 251-III Klimagutachten
Anlage 7_BP 251-III LBP
Anlage 8_BP 251-III Lärmgutachten
Anlage 9_BP 251-III Verkehrsgutachten
Anlage 10_BP 251-III Hydrogeolog Gutachten