

07.09.10
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Kinder- und Jugendhilfeaus- schuss	09.09.2010	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	13.09.2010	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk II	21.09.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	04.10.2010	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Errichtung einer Kindertagesstätte Ecke Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Straße
Zur alten Fabrik

- Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Freie Wähler
OWG-UWG vom 13.08.10

- Stellungnahme des Fachbereichs Kinder und Jugend vom 06.09.10 und der Wirt-
schaftsförderung Leverkusen vom 26.08.10

Text der Stellungnahmen:

s. Anlage

51-510-u3/13
Wolfgang Mark
☎ 5110

02.04.11

Wirtschaftsförderung Leverkusen
Rainer Bertelsmeier
☎ 8331-30

26.08.10

01

- über Herrn Beigeordneten Adomat
- über Herrn Stadtkämmerer Häusler
- über Herrn Oberbürgermeister Buchhorn

gez. Adomat (zu 1.)
gez. Häusler (zu 2.)

Errichtung einer Kindertagesstätte Ecke Stauffenbergstraße/Pommernstraße/ Straße Zur Alten Fabrik

- **Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FDP und Freie Wähler
OWG-UWG vom 13.08.10**
- **Nr. 0455/2010 (ö)**

1. Stellungnahme des Fachbereichs Kinder und Jugend:

Die angesprochene Fläche befindet sich im nordwestlichen Randbereich des ehemaligen Firmengeländes I.W. Müller. Es handelt sich um ein ca. 52.000 m² großes Gelände, welches seit 1913, mit entsprechenden Erweiterungen in den Folgejahren, industriell genutzt wurde. Das Gelände wird als Altstandort im städtischen Bodenschutz- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung NE 2024 geführt.

Bei dem ehemaligen Fabrikstandort handelte es sich bis zur Aufgabe der Produktion im Jahre 1983 um einen Betrieb der Metallverarbeitung. Im Rahmen einer Erstbewertung des Geländes (Ing.-Büro Dr. Thomas, 1992) wurde eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt, um für die sich anschließende Gefährdungsabschätzung (1993) Untersuchungsschwerpunkte ableiten zu können. Der als Standort für eine Tageseinrichtung für Kinder vorgeschlagene Bereich zählte nicht zu den Untersuchungsschwerpunkten. Bodenuntersuchungen wurden in diesem Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes nicht durchgeführt. Somit können derzeit auch keine Aussagen über die tatsächlich vorliegenden Bodenverhältnisse hinsichtlich möglicher Belastungen gemacht werden.

Sofern für den Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes die Errichtung einer Kindertagesstätte angestrebt wird, ist vorab zwecks Klärung der Schadstoffsituation des Untergrundes eine vollständige Detailuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) und je nach Ergebnis der Untersuchung ggf. eine Sanierung durchzuführen. Durchführung und Untersuchungsumfang der Gefährdungsabschätzung sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Angaben über Untersuchungsumfang und Kosten können erst nach Vorlage prüfungsgeeigneter Planunterlagen gemacht werden.

Falls das Grundstück von der Stadt erworben werden sollte, ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück derzeit evt. Bodenbelastungen aufweist und die Stadt möglicherweise eine „Altlast“ erwirbt. Die Ergebnisse der o. g. Untersuchungen sollten daher vor einem Grunderwerb abgewartet werden.

Sensible Nutzungen auf Grundstücken, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort geführt werden, erfordern in der Regel einen erhöhten Anspruch an Untersuchung und evt. nachfolgender Sanierung. Auch steigt mit zunehmender Sensibilität einer beabsichtigten Nutzung die (emotionale) Erwartung an den Sanierungsumfang.

Planungsrechtlich ist das fragliche Grundstück im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ als gewerbliche Baufläche (GE) festgesetzt. Innerhalb eines GE-Gebietes sind zwar ausnahmsweise auch „Anlagen für soziale Zwecke“, wie z.B. eine Tageseinrichtung für Kinder zulässig, aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung des Grundstücks kann diese Ausnahme aber nicht ohne weitere Untersuchungen erteilt werden. Möglicherweise befinden sich hier, wie bereits ausgeführt, Bodenbelastungen, die ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulassen.

Die Umwandlung der Flächen für einer Nutzung als Tageseinrichtung für Kinder ändert den Charakter des Gebietes, erfordert eine Untersuchung der Bodenbelastungen, möglicherweise daraus abgeleitete Sanierungsmaßnahmen und eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen. Aus rechtlichen Gründen erscheint daher ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren angebracht. Eine abschließende rechtliche Prüfung wird vorgenommen, wenn die Standortentscheidung, insbesondere vor dem Hintergrund der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer des Grundstücks, getroffen wird.

Falls es zu einer entsprechenden Umsetzung kommen sollte, geht die Verwaltung davon aus, dass diese im Rahmen des ansonsten beschlossenen Umsetzungskonzeptes, d. h. Neubau und Finanzierung der Investition durch die Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL) und Anmietung durch die Stadt/den Träger der neuen Tageseinrichtung für Kinder, erfolgt.

gez. Gurk

2. Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL):

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) spricht sich aufgrund der allgemeinen Mängel an Gewerbeflächen in der Stadt Leverkusen grundsätzlich gegen die Umwandlung von planungsrechtlich festgesetzten Gewerbeflächen in sonstige, nicht gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandel und Nutzungen für den Gemeinbedarf aus.

Gerade für den Standort Stauffenbergstraße/Pommernstraße/An der Alten Fabrik hat die WfL in den vergangenen Jahren zahlreiche Standortanfragen betreut und vermittelt. Die Anfragen sind hinreichend dokumentiert, was den Bedarf an dieser Gewerbefläche aufzeigt. Der Verkauf der Fläche liegt aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht in der Hand von Stadt oder WfL.

Trotz seiner strategischen Lage zwischen den Stadtteilen Opladen und Quettingen würde eine so sensible Nutzung wie eine Kindertagesstätte zu einem hohen Konfliktpotenzial insbesondere aufgrund der Verkehrsströme mit den an diesem Standort bereits ansässigen Gewerbebetreibern führen. Aufgrund dessen wird dann auch eine weitere Vermarktung der verbleibenden Flächen für eine Gewerbeansiedlung als unwahrscheinlich eingeschätzt. Eine Einzelhandelsansiedlung wird an diesem nicht integrierten Standort zum Schutz der Nahversorgungsbereiche in den Stadtteilen ebenfalls weiterhin ausgeschlossen.

gez. Bertelsmeier