

Bebauungsplan Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ in Leverkusen-Steinbüchel

- **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ befindet sich im Stadtteil Steinbüchel zwischen den Straßen Am Steinberg, Krummen Weg und Alt Steinbücheler Weg sowie dem Reitweg.

Der Bereich wird

- im Norden durch die südliche Grenze der Parzelle 51 (Reitweg);
- im Osten durch die westliche Grenze der Parzelle 25 (Krummer Weg);
- im Süden durch die südliche Grenze der Parzellen 55, 133 und in Verlängerung auf die südliche Grenze der Parzelle 52, durch die südliche Begrenzung der Parzellen 52 und 200, durch die nördliche Grenze der Parzelle 207, durch die östliche Begrenzung der Parzelle 206, durch die südliche Begrenzung der Parzelle 217, durch die östliche Begrenzung der Parzelle 211 und in Verlängerung auf die nördliche Begrenzung der Parzelle 210, durch die nördliche Begrenzung der Parzellen 210 und 215;
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 134 (Am Steinberg) (alle: Gemarkung Steinbüchel, Flur 16) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 18,2 ha groß.

2. Anlass und Verfahren

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 183/III „Lichtenburg-Nord“ sollen Wohnnutzungen, eine sieben-gruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Betreuungsplätzen für Unter-3-jährige Kinder (U3), eine Rettungswache mit Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr sowie Grünanlagen realisiert werden.

Vorgesehen ist das reguläre Bebauungsplanverfahren, das auch einen Umweltbereich beinhaltet.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183/II im Sinne des §30 BauGB zu fassen.

3. Planungsziele

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Erhaltung und Verbesserung des Wohnraumangebotes im Bereich Steinbüchel
- Erhalt und Entwicklung Grünbeziehungen
- Errichtung einer Rettungswache und Freiwilligen Feuerwehr
- Flächenbereitstellung für eine sieben-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung

des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 entsteht.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

4.2 Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich zwei Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Anlage 2).

4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

5. Bestand

5.1 Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen sowie Süden größtenteils aus Wohnbebauung. Im Norden und Osten gibt es landwirtschaftliche Nutzungen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Lediglich entlang des Alt Steinbücheler Weges und Am Steinberg sind Wohnnutzungen vorhanden.

5.2 Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Am Steinberg und Alt Steinbücheler Weg.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Straßen „Auf'm Berg“ sowie Fichtestraße an.

6. Planung

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 29.06.2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) ist eine Kindertagesstätte mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 7 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 110 Kindergarten-Plätze anzubieten. Da aber

theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtsicherheit von einer maximalen Belegung mit 175 Plätzen aus.

Entsprechend der Vorlage (0584/2010) ist im nordwestlichen Bereich eine Fläche für eine Rettungswache mit einem Gerätehaus für die freiwillige Feuerwehr geplant.

Des Weiteren sollen Flächen für Wohnnutzungen entlang der Straße „Am Steinberg“ sowie hauptsächlich nördlich des Alt Steinbücheler Weges mit dem Schwerpunkt Einfamilienhausbebauung vorgesehen werden. Zwischen diesen Wohngebieten soll eine öffentliche Grünanlage mit Ausgleichsflächen entstehen.

Alle notwendigen Gutachten sowie Beteiligungen werden im weiteren Verfahren erfolgen.

7. Umweltbelange

Es wird ein Umweltbericht erforderlich, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

8. Planvollzug

8.1 Bodenordnung

Es werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

8.2 Erschließung

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen durch die Stadt Leverkusen oder einen Erschließungsträger erforderlich.

8.3 Überschlägige Kostenschätzung

Die notwendigen Erschließungskosten sowie die Kosten für den geplanten Kindergarten werden voraussichtlich zum Verfahrensschritt der Auslegung vorausgeschätzt.

Die Kosten für die Rettungswache sind der Vorlage 05842/2010 zu entnehmen.

Leverkusen, den 01.10.2010

gez. Lena Zlonicky