

## Stadt Leverkusen

## Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ in der Aula/Mensa der Käthe-Kollwitz-Schule, Elbestraße 25, 51371 Leverkusen am Dienstag, 08. Juni 2010

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 20.45 Uhr

### Anwesend

Vorsitzender:

Herr Gintrowski                      Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk I

### Verwaltung

Frau Zlonicky	Leiterin Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht
Herr Unbehaun	Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht
Herr Hennecke	Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht
Frau Schulte	Fachbereich Stadtplanung u. Bauaufsicht
Herr Nimtz	Fachbereich Kinder und Jugend

Besucher:                              ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

Herr Bezirksvorsteher Gintrowski begrüßt die Anwesenden und eröffnet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“. Er stellt die Podiumsteilnehmer vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Frau Zlonicky teilt mit, dass diese Versammlung der Information und dem Meinungsaustausch dient und in einer frühen Phase des Bebauungsplanverfahrens stattfindet. Zusätzlich wird auf die ausgelegten Vordrucke für weitere Anregungen verwiesen. Diese sollen bitte bis zum 25.06.2010 an den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht gesendet werden.

Im anschließenden Teil der Versammlung erörtert Herr Unbehaun den Stand des Planverfahrens und die Systematik der Bauleitplanung. Es liegt bislang ein Grundsatzbeschluss des Rates vom 14.12.2009 vor. Eine Prüfung aus jugendfachlicher Sicht sowie eine grobe Vorprüfung der planungsrechtlichen Sachverhalte sind erfolgt. Hieran schließt sich das formelle Verfahren gemäß Baugesetzbuch mit der Aufarbeitung der Varianten und alternativen Möglichkeiten, der Prüfung aller Belange sowie einer mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit an - mit einem Ratsbeschluss ist Ende 2010/ Anfang 2011 zu rechnen.

Herr Nimtz erläutert die jugendfachlichen Aspekte, die zu dem Grundsatzbeschluss führten. Ziel ist es, ein bedarfsgerechtes Angebot an außerschulischen Bildungs- und

Sozialisationsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche zu schaffen um deren Lebenslagen zu verbessern. Ziel ist es nicht, eine Diskothek mit „Event-Charakter“ zu planen. Das Jugendhaus Rheindorf ist Teil eines Netzwerkes unterschiedlicher Jugendeinrichtungen, die zum Großteil in Wohngebieten und auch in direkt in Wohnanlagen verortet sind. Der Standort Solinger Straße wird aus jugendfachlicher Sicht als der geeignetste bewertet, da hier Synergieeffekte mit dem Pädagogisch betreuten Bauspielplatz (PbS) zu erwarten sind. Ein Höchstmaß an Synergien wird auch von der Bezirksregierung Köln erwartet.

Herr Unbehaun erörtert anschließend die planungsrechtliche Situation sowie die Standortalternativen. Planungsrechtlich ist ein Jugendhaus als „Anlage für soziale und kulturelle Zwecke“ in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ generell und in einem „Reinen Wohngebiet“ als Ausnahme zulässig. Hierbei ist der Schutzanspruch des Wohngebiets beispielsweise vor Lärmimmissionen zu berücksichtigen. Ein gewichtiger Belang stellt des Weiteren das Wasserschutzgebiet in Rheindorf dar. Zwei der möglichen Standorte (Friedenspark und Schulgelände Netzestraße) liegen in der Wasserschutzzone II. In dieser Zone ist die Ausweisung neuer Bauflächen in bestehenden Flächennutzungsplänen verboten.

Es folgt die planungsrechtliche und jugendfachliche Bewertung der vier Standortalternativen durch Herrn Unbehaun:

A) Standort Bauspielplatz Oderstraße: Hier entstehen inhaltliche und räumliche Synergieeffekte durch die Zusammenführung des Jugendhauses mit dem PbS. Es sind Einschränkungen durch die Nähe zur Wohnbebauung gegeben. Der Standort liegt in Wasserschutzzone IIIa.

B) Friedenspark: Inhaltliche Synergien sind nur mit Jugendkunstgruppen möglich. Es entstehen Einschränkungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und die verkehrliche Erschließung gestaltet sich ungünstig. Zudem liegt der Standort in Wasserschutzzone II und greift umfassend in die Grünfläche des Friedensparks ein.

C) Schulgelände Netzestraße: Inhaltliche Synergien sind nur mit Jugendkunstgruppen möglich. Es entstehen Einschränkungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und die verkehrliche Erschließung gestaltet sich ungünstig. Zudem entfällt eine Erweiterungsfläche der Schule. Der Standort liegt in Wasserschutzzone II.

D) Jugendhaus Felderstraße: Inhaltliche Synergien sind nur mit Jugendkunstgruppen möglich. Des Weiteren wäre ein Jugendhausbetrieb während der Bauphase nicht durchführbar. Es entstehen geringe Einschränkungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung. Der Standort liegt in Wasserschutzzone IIIa.

Da alle Standorte Nutzungsempfindlichkeiten aufweisen, stellt Herr Unbehaun eine gewichtete Bewertung in Form einer Matrix vor, in der sich der Standort Bauspielplatz Oderstraße als der geeignetste herauskristallisiert.

Herr Unbehaun stellt kurz den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 191/I „Jugendhaus Rheindorf/Butterheide“ vor. Das Jugendhaus wird als Fläche für Gemeinbedarf (Soziales, Kultur, Sport)/Bolzplatz dargestellt. Durch diese Festsetzung ist Flexibilität für eine mögliche zukünftige Nutzungsänderung gegeben. Die Baufläche liegt im Norden des Bebauungsplangebietes und ist räumlich begrenzt. Zulässig sind 1-2

Geschosse. Zu Erhalten sind die Randeingrünung und der Spielplatz Boberstraße. Eine Zufahrt über die Boberstraße wird nicht ermöglicht.

Zu folgenden Themenkreise werden anschließend Fragen von den anwesenden Bürgern gestellt:

- a) Synergieeffekte
- b) Nutzungen/Zielgruppen
- c) Wasserschutzgebiet
- d) Standortwahl
- e) Weiteres Planverfahren
- f) Sonstige Anmerkungen

### **a) Synergieeffekte**

Anlass zur Diskussion geben die von der Bezirksregierung Köln geforderten Synergieeffekte. Herr Lützenkirchen fragt, welche konkreten Synergieeffekte von dem Standort Bauspielplatz Oderstraße erhofft werden. Herr Nimtz erläutert, dass es sowohl inhaltliche als auch gebäudewirtschaftliche Synergieeffekte geben wird. So können die Räumlichkeiten des Jugendhauses auch von dem Träger des Bauspielplatzes genutzt werden. Ebenso kann ein gemeinsamer Hausmeister eingestellt werden. Es läuft bereits eine Abstimmung bzw. Kooperation mit dem Träger des Bauspielplatzes.

Es wird nachgefragt, ob es auch in dem bisherigen Jugendhaus einen Hausmeister gibt. Dies bejaht Herr Nimtz. Jede Jugendeinrichtung hat einen Haustechniker, der allerdings keinen pädagogischen Auftrag hat.

Anwohner merken an, dass nicht nur die Synergieeffekte aus Sicht des Jugendhauses eine Rolle spielen dürfen, sondern auch die Effekte für die Anwohner berücksichtigt werden müssen.

### **b) Nutzungen / Zielgruppen**

Ein Bürger erkundigt sich nach der Dauer von Diskoveranstaltungen. Herr Nimtz erklärt, dass diese sich nach dem Landesimmissionsschutzgesetz richten müssen. Solche Veranstaltungen sind bis 22 Uhr erlaubt. Herr Unbehaun ergänzt, dass im weiteren Planverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt wird um die Lärmimmissionen festzustellen. Problematisch sind meist weniger die Veranstaltung selbst als die An- und Abgänge der Besucher.

Auf die Frage für welches Klientel das Jugendhaus geplant wird, erklärt Herr Nimtz, dass die Zielgruppe Jugendliche bis 20 Jahre sind. In Ausnahmefälle kann die Altersgrenze bis 27 Jahre heraufgesetzt werden, dies ist aber nicht beabsichtigt. Es schließt sich hier die Frage nach dem tatsächlichen Alter der Besucher der Leverkusener Jugendhäuser an. Dies hängt ab von dem Angebot. Zielgruppe sind generell 16-20jährige Jugendliche.

Ein Bürger spricht sich für das Jugendhaus aus, da dieses nicht nur eine Diskothek ist, sondern hat auch andere, vorrangigere Aufgaben. Er bezweifelt, dass eine Dis-

koveranstaltung in einem Jugendhaus den Ansprüchen der Jugend Genüge tut, da diese Großraumdiskotheken vorziehen.

Eine Bürgerin äußert Bedenken, dass auch Jugendliche aus den anliegenden Städten anreisen um die Einrichtung zu nutzen.

Herr Becker merkt an, dass zu wenig über das Konzept des Jugendhauses aufgeklärt wird. Es soll schließlich keine Diskothek gebaut werden. Befürchtungen, dass Jugendliche aus anderen Städten anreisen um die Einrichtung zu nutzen seien unbegründet.

### **c) Bewertung**

Herr Fuchs merkt an, dass die Wasserschutzbiote in der Bewertung sehr stark gewichtig sind. Würde diese Wertung herausgenommen, würde die Bewertung zugunsten eines anderen Standortes ausfallen. Frau Zlonicky weist darauf hin, dass die Ausweisung von neuen Bauflächen in der Wasserschutzzone II grundsätzlich verboten ist, daher sind die Wasserschutzzonen eher noch zu gering in die Wertung eingeflossen.

Des Weiteren weist Herr Fuchs darauf hin, dass das Bewertungsschema zu den Standorten beliebig ausgeweitet bzw. verzerrt werden kann. Aus seiner Sicht erscheint es als nachträgliche Rechtfertigung der Standortwahl Bauspielplatz Oderstraße. Frau Zlonicky erläutert daraufhin kurz die Vorgeschichte zum Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan 191/I „Jugendhaus Rheindorf Butterheide“. Für diesen Standort sprechen die jugendfachlichen Aspekte sowie die Förderfähigkeit. Diese Aspekte spielen eine übergeordnete Rolle und werden daher auch im Bewertungsschema mit mehr Punkten gewichtet. Für die planungsrechtlichen Aspekte und andere Belange werden entsprechend weniger Punkte verteilt. Einen optimalen Standort bei dem nichts gegen ein Jugendhaus spricht, wird es nicht geben.

### **d) Standortwahl**

Eine Anwohnerin fühlt sich von der Politik hintergangen, da die Standortwahl bereits abgesprochen zu sein scheint. Herr Nimtz erklärt daraufhin, dass die endgültige Standortentscheidung beim Rat liegt. Bislang steht nur der Grundsatzbeschluss. Erbaut werden kann das Jugendhaus erst nach der Durchführung eines formalen Planverfahrens. In einer spontanen Anstimmungen spricht sich die Mehrheit der anwesenden Bürger gegen den Standort Bauspielplatz Oderstraße aus.

Eine Bürgerin fragt, warum der bisherige Standort an der Elbestraße geschlossen werden muss. Sie bemängelt auch den baulichen Zustand des Hauses bzw. die bauliche Ausgestaltung (Gitter vor den Fenstern). Herr Nimtz stimmt ihr zu, dass das bisherige Jugendhaus festungsartigen Charakter hat. Dies sei aber in der großen Zahl der Einbrüche begründet, die auf das Jugendhaus in den vergangenen Jahren verübt wurden. Der neue Standort sollte nicht versteckt in einem Park liegen um diesem Umstand vorzubeugen. Generell sollten Jugendhäuser nicht versteckt werden. Sie gehören zum sozialen Gefüge einer Stadt. Hierauf folgt die Anmerkung aus dem Publikum, dass der Standort Bauspielplatz auch dicht begrünt ist, zumal die Randbegrünung im Bebauungsplan explizit erhalten werden soll. Das Jugendhaus liegt dort auch in einer versteckten Lage, was Einbrüche begünstigen würde.

### **e) Weiteres Planverfahren**

Die Verwaltung wird informiert, dass der Bolzplatz am Standort Butterheide sonntags von Erwachsenen zum Fußball spielen genutzt wird.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Planung behindertengerecht ausgeführt wird, woraufhin Herr Nimtz erklärt, dass es sowohl behindertengerechte also auch nicht-behindertengerechte Jugendhäuser gibt. Die Frage zielt auf die konkrete Ausgestaltung des Baukörpers ab. Herr Unbehaun ergänzt, dass bei der Umfeldplanung je nach Bedarf behindertengerechte Zugänge berücksichtigt werden.

Ein Bürger fragt nach, ob Jugendliche in die Planung eingebunden wurden. Herr Nimtz erläutert, dass die Planung des Raumbedarfsprogramms mit Jugendlichen abgestimmt wurde.

Ein Bürger fragt nach, wann ein konkreter Entwurf des Jugendhauses vorliegen wird. Woraufhin Frau Zlonicky erklärt, dass solange der Standort nicht feststeht die Zeit und das Personal fehlt um für alle vier Standorte einen konkreten Entwurf auszuarbeiten. Herr Unbehaun ergänzt, dass spätestens vor der Offenlage des Bebauungsplans, d.h. im Herbst 2010 Vorentwürfe vorliegen werden. Daraufhin wird von den Bürgern eine Parallelplanung für einen zweiten Standort als sinnvoll erachtet. Leider lehne dies der Rat ab.

### **f) Sonstige Anmerkungen**

Ein Bürger erkundigt sich nach der Personalausstattung des Jugendhauses. Herr Nimtz erläutert, dass die Personalausstattung bisher aus vier Mitarbeitern auf drei hauptamtlichen Pädagogenstellen und einem Haustechniker besteht. Dies wird auch in dem neuen Jugendhaus so beibehalten. Für den Bauspielplatz sind zwei Teilzeitkräfte eingestellt.

Ein Bürger erkundigt sich, ob die Wasserschutzverordnung in den letzten Jahren geändert wurde. Da die Kleingartenanlage Oderstraße von Wasserschutzgebietszone II in Wasserschutzgebietszone III geändert wurde. Dies wird von der Verwaltung recherchiert.

Frau Zlonicky fasst die hier geäußerten Anregungen zusammen. Sie werden in die Beratungen im weiteren Verfahren einfließen.

Herr Bezirksvorsteher Gintowski bedankt sich bei der Verwaltung für die Vorbereitung und bei den Bürgern für die rege Teilnahme. Die Bürgerinformationsveranstaltung endet um 20.45 Uhr.

---

Gintowski  
Vorsitzender

---

Zlonicky  
Stadt Leverkusen

Aufgestellt, Leverkusen, den 09.06.2010