

## **Bebauungsplan Nr. 196/I „Kita Burgweg“ in Leverkusen-Rheindorf**

- **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.196/I „Kita Burgweg“ befindet im Stadtteil Rheindorf-Süd.

Der Bereich wird

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Burgwegs;
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Felderstraße ,
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Unterstraße und
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße „Am Graben“ (alle: Gemarkung Rheindorf, Flur 13,17, 18) begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1) zu entnehmen.

### **2. Anlass und Verfahren**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr.196/I „Kita Burgweg“ soll eine vier-gruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Betreuungsplätzen für Unter-3-jährige Kinder (U3) und ggf. Wohnnutzung realisiert werden. Das Plangebiet befindet sich größtenteils in städtischem Besitz, so dass eine Realisierung der Planung kurzfristig möglich erscheint.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 196/I „Kita Burgweg“ im Sinne des § 30 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB zu fassen.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfung kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Alle weiteren notwendigen Gutachten sowie Beteiligungen erfolgen im weiteren Verfahren.

### **3. Planungsziel**

Folgendes Ziel wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine vier-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 entsteht.
- Städtebauliche Ordnung für eine Bebauung der verbleibenden Flächen.
- Städtebauliche Ordnung der bestehenden bebauten Flächen im Bereich Felderstraße/Unterstraße.

### **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 Wohnbauflächen dar.

#### 4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39/77/I „Rheindorf-Unterstraße“. Dieser setzt für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 196/I „Kita Burgweg“ „Wohnbauflächen“ sowie „Flächen für Bahnanlagen“ (Kleinbahntrasse) fest.

Der südliche Bereich an der Unterstraße ist als Besonderes Wohngebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Der mit kleinteiligem Bestand bebaute südöstliche Bereich an der Felderstraße ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **5. Bestand**

#### 5.1 Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes sowie die Flächen „Am Graben“ und an der Unterstraße bestehen größtenteils aus Wohnbebauung.

Die Flächen an der Felderstraße und teilweise an der östlichen Unterstraße bestehen aus Wohnbebauung und gemischt genutzten Gebäuden/Gastronomie. Die kleinteilig bebauten Parzellen weisen vermehrt rückwärtige Bauungen auf.

Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen derzeit brach bzw. werden als Gartenflächen genutzt.

## 5.2 Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Burgweg, Unterstraße und Am Graben.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Unterstraße 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 4 Gruppen vorgesehen.

Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 60 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 100 Plätzen aus. Ggf. ist eine Arrondierung mit Wohnbauflächen vorgesehen.

Für die bestehenden bebauten Grundstücke soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gesichert werden.

## **7. Umweltbelange**

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

Das Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan voraussichtlich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gleichwohl erfolgt eine Würdigung der Belange im Rahmen des Planverfahrens.

Leverkusen, den 11.10.2010

gez. Lena Zlonicky