

B-Plan Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“ Begründung zur Offenlage gem. § 3 (1) BauGB

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“ befindet sich im Stadtteil Schlebusch westlich der Oulustraße und der Ortsmitte Schlebusch.

Der Bereich wird

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Morsbroicher Straße und der Parzelle 367 sowie durch die nördliche Grenze der Parzelle 365;
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Oulustraße;
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinien der Parzellen 396 und 426 (teilweise) sowie der westlichen und nördlichen Begrenzungslinien der Parzelle 335 in Verlängerung auf den Schnittpunkt mit der südlichen Begrenzung der Parzelle 334 und
- im Westen durch die die westlichen Begrenzungslinien der Parzellen 335, 426 und 409 ,

(alle: Gemarkung Schlebusch-Nord, Flur 11) begrenzt.

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

1.2. Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung „Kita Oulustraße“ des Bebauungsplanes Nr. 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ erfolgte am 8.11.2010. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Amtsblatt Nr.1/2011 der Stadt Leverkusen am 21.1.2011.

Es erfolgt eine Umbenennung in den Bebauungsplan Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße / Morsbroicher Straße“ und eine Umstellung des Verfahrens von § 13 BauGB (vereinfachtes Änderungsverfahren) auf § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren).

Die Kindertagesstätte soll sich auch auf das derzeit unbebaute städtische Grundstück nordwestlich des bestehenden Kita-Gebäudes erstrecken. Diese Fläche ist derzeit als Reines Wohngebiet festgesetzt. Da die Änderung in eine Fläche für den Gemeinbedarf Kita/Schule die Grundzüge der Planung berühren kann ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB nicht zulässig. Um ein schnelles Verfahren rechtssicher zu gewährleisten wird daher ein Verfahren gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) angestrebt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB liegen vor. Das Plangebiet ist mit 21.245 qm Gesamtfläche und einer maximalen Grundfläche im Sinn des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 5.564 qm deutlich unter den max. Größen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 (20.000 qm) bzw. Nr. 2 (70.000 qm).

Die möglichen Baumaßnahmen und Nutzungen begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB ist nicht gegeben (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bestehender Infrastrukturen im Zentrum von Schlebusch und verfolgt das Ziel der städtebaulichen Innenentwicklung.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat die Verwaltung – da eine Verfahrensumstellung rechtlich geboten ist – analog zum Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 den Bürgern vom 21.1.2011 bis 20.2.2011 Gelegenheit gegeben, sich über die Planungen zu informieren und erörtern zu lassen. Es sind bis dato keine Anregungen vorgebracht worden. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vorgesehen.

2. Anlass der Planung

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 29.6.2009 (Vorlage R 1597/16.TA - Neubau-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen zur Erreichung einer Versorgungsquote von 35 % für Kinder unter 3 Jahren in 2013) und aufbauend auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe U3 soll im Stadtteil Schlebusch neben einem Kita-Neubau (am Standort Freiherr-vom-Stein-Gymnasium) eine Kita-Erweiterung an diesem Standort Oulustraße realisiert werden.

Der o.g. Grundsatzbeschluss sieht eine Erweiterung der bestehenden vier-gruppigen Kindertagesstätte um weitere vier Gruppen auf eine acht-gruppige Einrichtung mit Betreuungsplätzen für unter dreijährige Kinder (U3) vor. Wie durch z.d.A.: Rat Nr. 11 vom 01.12.10 mitgeteilt, ist nunmehr eine Erweiterung um lediglich zwei Gruppen auf dann insgesamt 6 Gruppen (bei Realisierung von 6 Gruppen am Standort Freiherr-vom-Stein-Gymnasium/Morsbroicher Str.) vorgesehen. Es ist beabsichtigt dort weitere 20 Kita-Betreuungsplätze (für die Betreuung von unter 3-Jährigen, Gruppenform II nach KiBiz) anzubieten. Der Umfang der Kita-Betreuungsplätze in Schlebusch insgesamt entspricht weiterhin dem Ratsbeschluss.

Die Reduzierung am Standort Oulustraße trägt der Verkehrssituation, dem Gebäudebestand und dem Bedarf an Spielflächen Rechnung. Daraus resultiert dieser Bebauungsplanvorentwurf, der nunmehr nur eine ein-geschossige Erweiterung vorsieht.

3. Planungsziele

a) Kita-Erweiterung

- Planung der Erweiterung des bestehenden Kita-Gebäudes
- Der I-geschossige Anbau soll sich an den Bestand anpassen
- Bei Bedarf Neuordnung der Eingangssituation und der Wegebeziehungen

b) Verkehr

- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung der Kita. Getrennte Betrachtung der Bedürfnisse für den Hol- und Bringeverkehr und für die Stellplätze der Mitarbeiter
- Gestalterische Integration der Stellplätze unter Beachtung der bestehenden Freiraumsituation
- Schaffung bzw. Erhalt der fußgängerfreundlichen Wegeverbindungen

c) Umgebende Wohnbebauung

- Rücksichtnahme auf die im Westen angrenzende Wohnbebauung durch einen niedrigen ein-geschossigen Baukörper der Kita-Erweiterung

d) Freiraum und Grün

- Erhalt des schützenswerten Baumbestandes
- Aufwertung des Kita-Außenbereichs und des Schulhofgeländes

4. Planungsbindungen

4.1. Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten. Im genehmigten Regionalplan für die Region Köln ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan

Schlebusch ist ein historisch gewachsener Stadtteil mit ca. 25.250 Einwohnern (Stand 2009) und einer für Leverkusen überdurchschnittlichen Bevölkerungsdichte von ca. 2.449 EW/km². Das Bebauungsplangebiet, ein innerstädtischer Bereich, der im Osten und Südosten an das Stadtbezirkzentrum Schlebusch angrenzt, ist für eine Kindertagesstätte in besonderem Maße geeignet.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ dar, eine kleine Fläche im nördlichen Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes angepasst und künftig auch als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan ist dann ins-

gesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist somit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für den Bebauungsplanbereich keine Aussagen.

4.4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 198/III „Kita und Grundschule Oulustraße/Morsbroicher Straße“ und darüber hinaus besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 25/77/III „Schlebusch Ortsmitte“ vom 26.05.1986. Dieser setzt im Planbereich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindergarten“ und „Schule“ fest. Eine kleine Fläche im nördlichen Bereich ist als Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet) festgesetzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt derzeit für die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Kindergarten“ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 und für die Wohnbauflächen (WR) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 zu. Für die Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung „Schule“ ist eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

4.5. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes

Die KiBiz-Gesetzgebung (Kinderbildungsgesetz) regelt den Ausbau der U3-Betreuungsangebote in Nordrhein-Westfalen. Der Rat hat in seiner 38. Sitzung (16. TA) am 29.6.2009 auf der Grundlage der Vorlage Nr. R 1597/16. TA mit Blick auf den zwingend notwendigen Ausbau des Betreuungsangebotes für Kinder im Alter von unter 3 Jahren bis zum Eintritt des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz am 1.8.2013 verschiedene Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen sowie vielfältige Prüfungen durch die Verwaltung beschlossen. Das Kita-Gesamtkonzept und die Potentiallflächen für U3-Kindertagesstätten in Leverkusen wurden weiter konkretisiert.

Mit Beschluss vom 21.2.2010 hat der Rat für das Stadtgebiet Leverkusen die Quote zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren auf insgesamt 32% festgelegt. Nach dem Kinderfördergesetz (KiFöG) soll die Betreuung von Kindern dieser Altersgruppe sowohl in Kindertageseinrichtungen als auch in Form der Kindertagespflege angeboten werden. Nach o.g. Beschluss beträgt entsprechend die Quote für das Angebot in Kindertageseinrichtungen 27% und für das Angebot der Kindertagespflege 5%.

4.6. Vorhandene Nutzungen

Die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit entsprechend der Festsetzungen als Kindergarten und Grundschule genutzt. Die Umgebung des Plangebietes besteht größtenteils aus Wohnbebauung (festgesetztes WR) in Form von Mehrfamilienhäusern sowie im südlichen und östlichen Bereich von Geschäftshäusern mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen (festgesetztes Kerngebiet). Nördlich der bestehenden Kindertagesstätte befindet sich eine bestandsge-

schützte gewerblich genutzte Fläche (Gezelinallee 41 / Oulustraße, Flurstück 421), sowie gärtnerisch genutzte Flächen (festgesetzt als WR – größtenteils ohne überbaubare Grundstücksflächen; u.a. das städtische Flurstück 335).

4.6.1. Anzahl der Kinder in der Schule und der Kindertagesstätte

Grundschule: 209 Schulkinder (Stand 10/2010)

Kindertagesstätte: In der Einrichtung Oulustraße 15 sind heute regulär Plätze für 70 Kinder vorgesehen. Derzeit fährt die Einrichtung aber mit Überbelegung, sodass zur Zeit 90 Kinder in der Einrichtung betreut werden. (4 Betreuungsgruppen, 10 Kinder im Alter von unter 3 Jahren, 80 Kinder im Alter von über 3 Jahren; Stand 12/2010)

Erweiterung um zwei Kita-Gruppen (U3-Betreuung): 20 Kinder

Kita gesamt = 110 Kinder (bei aktueller Betreuungsquote) bzw. 90 Kinder (nach vorgesehenen Regel-Gruppengrößen)

4.7. Höhenlage des Geländes

Es handelt sich um ein weitgehend flaches Gelände, daß geringfügig nach Süden abfällt (59,80 bis 58,50 ü.N.N.).

4.8. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes durch den Kfz-Verkehr ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt heute für die Kita über die Oulustraße (L 58) und für die Grundschule über die Morsbroicher Straße. Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Oulustraße an (Haltestellen „Gezelinallee“ und „Von-Diergardt-Straße“).

Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die Erschließung der Kita über die Oulustraße für den Hol- und Bringeverkehr zukünftig nicht mehr gewünscht, da es hier häufig zu Konflikten mit dem Busverkehr bzw. der Verkehrssicherheit allgemein kommt (Nutzung der Bushaltestelle/Busspur für den Hol- und Bringeverkehr der Kita).

4.9. Technische Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser werden durch ein Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz abgeführt. Die Anbindung an Frischwasser-, Elektrizität-, Gas- und Telekommunikationsnetze ist gegeben. Die Anbindung an Fernwärme ist nicht gegeben. Das westlich angrenzende Wohngebiet („Wohnpark Schlebusch“, ehemaliges ETAG-Gelände) ist allerdings an das Fernwärmenetz angeschlossen.

4.10. Umweltschutz, Naturschutz + Landschaftspflege

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange sind nach derzeitigem Planungsstand nicht betroffen.

Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung in der Begründung dargestellt.

- Auf dem Gelände der Grundschule (südlich angrenzend an die bestehende Kita) befindet sich eine zusammenhängende parkartige Grünfläche mit altem Baumbestand und einem vorgelagerten schützenswerten Baumbestand an der Morsbroicher Straße und der Oulustraße.
- Historische Karten (1962,1989) belegen einen heute kanalisierten Wasserlauf.
- Hauptlärmquelle im Bebauungsplangebiet ist der Straßenverkehrslärm der Oulustraße (L 58).

4.11. Boden / Bodenbelastungen

Aufgrund der besonders sensiblen Nutzungen Kindertagesstätte und Grundschule wird die Thematik Bodenbelastungen auch in der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet befand sich gemäß historischer Unterlagen ein Absetz- und Klärbecken der ehemaligen Färberei Kuhlen (Altstandort-Nr. SE 2016). Im Bereich des südlichen Schulgebäudes befindet sich laut Bodenschutz - und Altlastenkataster (BAK) eine „Unsachgemäße Materialaufbringung“ (SE2100). Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2007 bzw. 2009 auf dem südlichen Schulgelände zeigten für Teilbereiche erhöhte Schadstoffkonzentrationen (Altstandort-Nr SE 2016 und Unsachgemäße Materialaufbringung SE2100). 2009 fand eine Sanierung des Oberbodens (bis zu einer Tiefe von max. 80cm) statt.

4.11.1. SE2100 – Sprunggrube Schule Morsbroicher Straße

Bei der Fläche SE2100 „Sprunggrube Schule Morsbroicher Straße“ handelt es sich um eine so genannte „unsachgemäße Materialaufbringung“ im Bereich einer ehemaligen Weitsprunganlage, nordwestlich der heutigen Turnhalle der GGS Morsbroicher Straße. Die Fläche ist ca. 300 m² groß, wurde 1998 rückgebaut und die schadstoffbelasteten Bodenschichten vollständig aufgenommen und entsorgt/saniert. Die Fläche ist nur noch nachrichtlich im Kataster geführt. Eine **Kennzeichnung** der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist **nicht erforderlich**. Bei Nutzungsänderungen / Neubebauung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auflagen aus der Altlastensituation zu erwarten.

4.11.2. SE2016 – Färberei Kuhlen

Bei der Fläche SE2016 handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der da-

maligen Färberei Kuhlen im heutigen Leverkusener Stadtteil Schlebusch. Die Fläche ist ca. 29.915 m² groß und liegt zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans. Ausweislich der Ergebnisse der historischen Recherche wurde der Altstandort zum Ende des 19. Jahrhunderts zunächst als Weberei, später als Bleicherei und Färberei (bis 1932). Im Zeitraum 1989 bis 2010 wurden im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes umfangreiche Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wurden in Teilbereichen des Areals bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

a) Teilfläche SE2016T0001 „Färberei Kuhlen – GGS Morsbroicher Straße“

Die Teilfläche SE2016T0001 „Färberei Kuhlen – GGS Morsbroicher Straße“ umfasst weite Teile des heutigen Schulgeländes der GGS Morsbroicher Straße sowie den östlich und nordöstlich angrenzenden Bereich der Oulustraße, der Grünfläche zwischen Oulustraße und Schulgelände und die östlich des KiTa-Gebäudes gelegenen Außenbereiche der KiTa Oulustraße. Die Teilfläche ist ca. 17.055 m² groß und betrifft in der Gemarkung Schlebusch, Flur 11, die Flurstücke 396, 397, 401 und 409. Im nordöstlichen Bereich dieser Teilfläche befanden sich zwei ehemalige Klärteiche, die während des Betriebszeitraumes der damaligen Färberei Kuhlen zur Aufbereitung der gewerblichen Abwässer genutzt wurden. Im Zeitraum 1989 bis 2009 wurden umfangreiche Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt.

Um diesen Bereich für spielende Kinder wieder nutzbar zu machen, wurden im Herbst 2009 gezielte Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahmen erfolgten dabei ausschließlich im Bereich von oberflächennahen Bodenbelastungen. Dabei wurden die schadstoffbelasteten oberen Bodenschichten bis zu einer Tiefe von maximal 0,8 m unter Geländeoberkante (OKG) ausgekoffert, entsorgt und gegen sauberen Boden ersetzt. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist bei den derzeitigen Verhältnisse vor Ort (Teilversiegelung etc.) **eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) nicht zu besorgen.**

Angesichts der unterhalb von Oberflächenbefestigungen vorhandenen sowie in unbefestigten Bereichen im tieferen Untergrund verbliebenen Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen wird die Teilfläche SE2016T0001 „Färberei Kuhlen – GGS Morsbroicher Straße“ **gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im o.g. B-Plan qualifiziert als Fläche mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet (gesicherte Altlast).** Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungsmaßnahmen, Bodeneingriffen, Nutzungsänderungen etc., besteht jedoch Handlungsbedarf. Maßnahmen sind mit den zuständigen Behörden (hier: Fachbereich Umwelt zu den Themen Boden, Versickerung und Abfall) verbindlich und umfassend abzustimmen. Die bestehende Grundwassermessstelle ist zu beachten.

b) Teilfläche SE2016T0003 „Färberei Kuhlen – KiTa Oulustraße“

Bei der Teilfläche SE2016T0003 „Färberei Kuhlen – KiTa Oulustraße“ handelt es sich um den nordwestlichen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes. Die Teilfläche ist ca. 3.863 m² groß und betrifft in der Gemarkung Schlebusch, Flur 11, die Flurstücke 409 und 426.

Für diesen heutzutage als Standort der Kindertagesstätte (KiTa) Oulustraße genutzten Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Färberei Kuhlen liegen keine Hinweise auf ehemalige betriebliche Einrichtungen vor. Unbeschadet dessen wurden in diesem Bereich in 1997 (im Vorfeld des Neubaus der Kindertagesstätte) umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist weder bei der aktuellen Nutzung noch bei der geplanten Nutzung eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) zu besorgen. Dementsprechend wird die Teilfläche SE2016T0003 „Färberei Kuhlen – KiTa Oulustraße“ im Kataster unter dem Status „Verdacht generell ausgeräumt“ nachrichtlich geführt. Eine **Kennzeichnung** der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist **nicht erforderlich**. Bei Nutzungsänderungen / Neubebauung sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auflagen aus der Altlastensituation zu erwarten.

4.11.3. SE2199, „Betriebsstandort Kupfer“

Nordöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend befindet sich laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) die Verdachtsfläche SE2199, „Betriebsstandort Kupfer“. Der Verdacht wurde allerdings ausgeräumt und befindet sich nur nachrichtlich im Kataster. Eine **Kennzeichnung** der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist **nicht erforderlich**. Bei Nutzungsänderungen / Neubebauung sind daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auflagen aus der Altlastensituation zu erwarten.

4.12. Stadtbild und vorhandene Bebauung

Das Stadtbild der Ortsmitte von Schlebusch ist geprägt durch überwiegend zwei- bis drei- geschossige Gebäude mit geneigten und flachgeneigten Gebäuden in teilweise offener, teilweise geschlossener Bebauung. An der Oulustraße sind südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzend vier-geschossige Gebäude vorhanden. Im Planungsbereich ist (überwiegend) ein guter Bauzustand anzutreffen.

Die bestehende Bebauung im Planbereich:

- Kindertagesstätte, Baujahr 1999-2000 (Dachneigung 10°-20°, begrünt)
- Schulgebäude aus dem Anfang der 1960er Jahre
- Heute von der Schule genutztes Gebäude (aus den 50er Jahren)

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an den Bereich der „Gestaltungssatzung Schlebusch Ortsmitte“.

4.13. Denkmalschutz

Auf dem Bebauungsplangebiet sind keine Denkmäler vorhanden. Mehrere Baudenkmäler befinden sich an der Bergischen Landstraße, der Fußgängerzone im Zentrum von Schlebusch.

5. Städtebauliche Planung

Die Planung sieht eine Erweiterung der Kita um zwei Gruppen vor. Es ist beabsichtigt dort zu den derzeit vorhandenen 90 Betreuungsplätzen weitere 20 Kita-Betreuungsplätze (für die Betreuung von unter 3-Jährigen, Gruppenform II nach KiBiz) anzubieten. Da aber theoretisch in Zukunft eine höhere Belegung nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit von einer maximalen Belegung von insgesamt 150 Kita-Betreuungsplätzen aus (6 Gruppen à 25 Kinder bei der Betreuung von über 3-Jährigen, Gruppenform III nach KiBiz).

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die gesamte Fläche für Gemeinbedarf soll nunmehr mit den beiden Nutzungszwecken „Kindergarten“ und „Schule“ festgesetzt werden. Dadurch wird auch mittel- und langfristig eine Flexibilität gewährleistet, die insbesondere den prognostizierten sinkenden Schülerzahlen und dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten Rechnung trägt. Die planungsrechtliche Trennung zwischen Kita und Grundschule ist auch im Hinblick auf mögliche Entwicklungen im Erziehungswesen nicht mehr zeitgemäß und städtebaulich nicht erforderlich. Das Plangebiet stellt somit einen allgemeinen Standort der sozialen Infrastruktur für Bildung und Erziehung dar.

Der durch den schützenswerten Baumbestand und die parkähnliche Anlage geprägte südliche Bereich soll mit einer geringeren Dichte überbaut werden und wird weiterhin mit einer GRZ von 0,25 bei zwei-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Der nördliche Bereich mit dem bestehenden ein-geschossigen Kita-Gebäude wird mit einer höheren GRZ (0,4) analog zur benachbarten Wohnbebauung festgesetzt.

5.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die vorhandenen Flächen des Kita-Grundstücks erlauben im heutigen Zuschnitt und bei einer Außenspielfläche von mindestens 300m² pro Gruppe nur eine Erweiterung um zwei Gruppen. Bei einer größeren Erweiterung müssten Teile der Außenspielfläche auf dem Grundstück der Grundschule realisiert werden.

Die bebaubaren Grundstücksbereiche respektieren den erhaltenswerten Baumbestand, die umgebende Wohnbebauung und zukünftige Wegeverbindungen auf dem Schul- und Kitagelände. Die Baufelder der Schule werden entsprechend angepasst und bieten so eine höhere Flexibilität für künftige Planungen. Auch das Baufeld der Kindertagesstätte wird ebenfalls angepasst, da im Bauantragsverfahren für die bestehende Kita am 13.11.1997 eine Befreiung aufgrund der Überschreitung der Baugrenze und der geringeren Dachneigung ausgesprochen wurde.

Die ein-geschossige Kita-Erweiterung soll sich an das Bestandsgebäude anpassen. Die Integration von erneuerbaren, zukunftsfähigen Energien (insb. Solaranlagen) in das Gebäude soll erleichtert werden. Die Festsetzungen sind entsprechend flexibel gestaltet und ermöglichen dies.

Der neue Eingang in das Kita-Gebäude erfolgt voraussichtlich von Süden. Die konkrete Ausgestaltung der Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand des Planverfahrens. Hierzu erfolgt ein gesonderter Planungs- bzw. Baubeschluss.

5.3. Verkehr

Laut Verkehrsgutachten (Planungsbüro VIA, September 2010) soll die Zufahrt von der Oulustraße zukünftig lediglich von Beschäftigten der Kita genutzt werden. Die Zufahrt für den Hol- und Bringeverkehr soll über die Felix-von-Roll-Str. und die Morsbroicher Straße erfolgen. Stellplätze für den Hol- und Bringeverkehr sollen dort dezentral angeordnet werden. Die Erschließung der Kita soll fußläufig über das Schulgelände erfolgen.

Der Hol- und Bringeverkehr soll von der Morsbroicher Str. und Felix-von-Roll-Str. über die beiden Sammelstraßen Von-Diergardt-Str. und Gezelinallee und weiter auf die überörtlichen Straßen Herbert-Wehner-Str.(L288) und Oulustr./Mülheimer Straße (L58/B51) abgewickelt werden.

Eine Erschließung von der Oulustraße her wurde im Bebauungsplanverfahren geprüft, kann aber nicht erfolgen, da dies den Verkehrsfluss auf der Oulustraße stören würde.

Die bestehende Zufahrt von der Oulustraße bis zum heute bestehenden Eingang wird allerdings im Bedarfsfall für den Notarztwagen freigehalten.

Die heutigen Fußwege der Oulustraße, der Morsbroicher Str. und der Felix-von-Roll-Str. verfügen über Querschnitte nach den Mindestanforderungen. Mit der Erweiterung der Kindertagesstätte, der Verlegung des Kita-Eingangs nach Süden und die Abwicklung des Hol- und Bringeverkehrs über die Morsbroicher- und Felix-von-Roll-Str. sollte die fußgängerfreundliche Straßenraumgestaltung punktuell optimiert werden. Im Bereich der Morsbroicher Str. und der Felix-von-Roll-Str. sind zusätzliche Fußgängerüberwege geplant. Eine Querschnittsanpassung an der Felix-von-Roll-Str. ist aufgrund des vorhandenen Straßenquerschnitts nicht möglich. Eine geringfügige Abweichung von der Orientierungsgröße 2,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Kontext der aktuellen Erweiterungsplanung/Machbarkeitsstudie ist geplant, neben den notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück zusätzliche Plätze für den Hol- und Bringeverkehr im öffentlichen Raum durch ausgewiesene bestehende oder umstrukturierte öffentliche Parkplätze bereitzustellen. Weitere Parkplätze für den Hol- und Bringeverkehr befinden sich wochentags zeitweise auf dem benachbarten Marktplatz. Die bestehende Kita Oulustraße 15 verfügt heute über vier nachgewiesene Stellplätze. Zusätzliche Stellplätze für Mitarbeiter der Kita könnten im Bereich der heutigen Zufahrt angeordnet werden. Eine konkrete Regelung erfolgt nicht auf Ebene des Planungsrechts.

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere Stellplätze sind im Plange-

biet unter Berücksichtigung von § 51 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierbei sind Konflikte mit der Nachbarschaft bzw. dem Grünraum zu vermeiden und Eingrünungen bzw. ggf. Schallschutzwände vorzusehen. Der Bebauungsplan regelt die o.g. differenzierte Lösung nicht über Festsetzungen. Im Hinblick auf die erforderliche planerische Zurückhaltung kann dies nachfolgenden Verfahren (Baubeschlüsse/Baugenehmigungen) überlassen werden.

Der im alten Bebauungsplan dargestellte Wendehammer an der Morsbroicher Str. muss nicht ausgebaut werden und ist deshalb im Planentwurf entfallen.

5.4. Freiraum/ Grün

Der schützenswerte gesunde Baumbestand und die parkähnliche Grünanlage im Süden des Schulareals sind zu erhalten und in die weitere Planung der Freiraumanlagen zu integrieren.

Erhalt schützenswerter Bäume und Festsetzungen für stadtbildprägender Bäume im Bebauungsplan:

- Die bestehenden Bäume entlang der Morsbroicher Straße der Oulustraße werden als Einzelbäume festgesetzt.
- Ein markanter raumbildender Einzelbaum auf dem Schulhofgelände und eine Baumgruppe entlang des Fußweges von der Oulustraße werden ebenfalls als Einzelbäume festgesetzt.
- Die Grünfläche mit altem Baumbestand im südlichen Teil des Plangebietes wird größtenteils als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Nachpflanzungen/Ersatzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste artgleich vorzunehmen.

Die fußläufige Erschließung der Kita erfolgt über den Schulhof. Die Wegebeziehungen auf dem Schulhof beachten die vorhandenen Spielgeräte. Spielflächen der Kita werden nach Südwesten erweitert. Der geplante Erweiterungsbau bekommt außerdem Außenspielflächen nach Osten. Die neue Eingangssituation der Kindertagesstätte wird entsprechend gestaltet.

Der Umgang mit den nicht durch den Bebauungsplan geschützten Bäumen unterliegt den zuständigen Fachbereichen der Stadt Leverkusen (Fachbereich Stadtgrün).

5.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die Anschlüsse der bestehenden Gebäude gegeben. Da die Grundstücke bereits vor 1996 bebaut waren, findet § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) keine Anwendung. Eine Versickerung wird allerdings auch nicht ausgeschlossen.

5.6. Gestaltung / Stadtbild

Die Erweiterung der Kindertagesstätte passt sich an das Bestandsgebäude an. Der schützenswerte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten.

5.7. Boden

Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

6. Umweltauswirkungen

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation nach derzeitigem Kenntnisstand darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden, daher sind gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Des Weiteren ist auch kein Ausgleich erforderlich, da bereits der bestehende Bebauungsplan 25/77/III dort Baurecht in Form von Gemeinbedarfsnutzungen (Kita, Schule) bzw. Wohnnutzung zulässt.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die unabhängig der vorgenannten rechtlichen Gegebenheiten abwägungsrelevant wären.

6.1 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärmemissionen der Oulustraße. Ein Schutz vor den Verkehrsbelastungen kann durch die Baukörperstellung und die Orientierung der Aufenthaltsräume und Außenspielflächen erreicht werden. Aufenthaltsräume und Außenspielflächen grenzen nicht direkt an die Oulustraße.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch den Hol- und Bringeverkehr wird gleichmäßig auf die umgebenden Straßen verteilt. Das Verkehrsgutachten des Planungsbüros VIA empfiehlt mehrere Haltemöglichkeiten für den Hol- und Bringeverkehr. *„Durch die Verteilung der Haltemöglichkeiten werden zum einen alle Anfahrtsrichtungen bedient, zum anderen verteilen sich die Wege des Hol- und Bringeverkehrs homogener.“* *„Für die sichere Führung der Fußgänger ist die Einrichtung von Fußgängerüberwegen (FGÜ) im Zugangsbereich der Fußwege zu den Eingängen der Schule und der Kita (Morsbroicher Straße und Felix von-Roll-Straße) zu empfehlen. Diese wirken sich fördernd auf den Fußverkehr aus und senken zudem das Geschwindigkeitsniveau.“* (Verkehrsgutachten des Planungsbüros VIA, S.56)

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gelände wird heute schon überwiegend als Kindertagesstätte und Schule genutzt. Der Baumbestand wurde aufgenommen und durch den Fachbereich Stadtgrün bewertet. Der erhaltenswerte Baumbestand ist in der Planung berücksichtigt und wird entsprechend festgesetzt. Belange des Arten- und Vogelschutzes (Hecken, junge Bäume) wurden geprüft.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Fauna und Flora sind nicht zu erwarten.

6.3 Schutzgut Klima/Luft

Das weitere Umfeld des Plangebietes weist aufgrund der vorhandenen privaten und öffentlichen Grünflächen und der Bebauung mit mittlerer Dichte relativ gute klimatisch-lufthygienische Verhältnisse auf. Lokaler „Hauptemittent“ ist die benachbarte Hauptverkehrsstraße „Oulustraße“. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Luftqualität im Plangebiet gegen die geplante Nutzung sprechen würde. Durch den Erweiterungsbau der Kita wird die mikroklimatische Situation geringfügig verschlechtert, ohne dass dieses zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche, die Schule oder den Ortsteil führt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

6.4 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Gelände der Grundschule Schlebusch und der städtischen Kindertagesstätte Oulustraße ist geprägt von einer zusammenhängenden parkartigen Grünfläche mit altem Baumbestand. Der wertvolle Baumbestand entlang der Oulustraße und der Morsbroicher Straße bestimmt die Straßenräume. Der schützenswerte Baumbestand bleibt weitgehend erhalten. Lediglich im Bereich des Kita-Erweiterungsbaus können einige Bestandsbäume nicht erhalten werden.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Landschafts- oder Ortsbild sind auch wegen der geringen Fläche nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Boden

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster der Stadt Leverkusen sind im Bebauungsplangebiet die Altlast SE 2016 (Altstandort Färberei Kühlen) und schädliche Bodenveränderungen im Bereich der Schule aufgeführt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets befand sich gemäß historischer Unterlagen ein Absetz- und Klärbecken der ehem. Färberei Kuhlen (Altstandort-Nr. SE 2016). Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2007 bzw. 2009 auf dem südlichen Schulgelände zeigten für Teilbereiche erhöhte Schadstoffkonzentrationen (Altstandort-Nr SE 2016 und SE2100, Unsachgemäße Materialaufbringung). 2009 fand eine Sanierung des Oberbodens (bis zu einer Tiefe von max. 80cm) statt. Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2007 zeigten für eine Fläche westlich des Plangebiets (im Bereich Münters Gäßchen) keine Hinweise auf eventuelle Produktionsrückstände und/oder dgl. mehr der ehemaligen Färberei Kuhlen.

Die aufgezeigte Altlast/schädliche Bodenveränderung hat keine negativen Auswirkungen auf die Maßnahme Erweiterung der Kita Oulustraße.

Die Teilfläche SE2016T0001 „Färberei Kuhlen – GGS Morsbroicher Straße“ ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im B-Plan qualifiziert als gesicherte Altlast mit erheblichen schädlichen Bodenveränderungen gekennzeichnet. Bodeneingriffe sind mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abzustimmen.

6.6 Schutzgut Wasser

Dieser Bereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und auch nicht im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dhünn.

Im Plangebiet befand sich bis ca. 1979 ein Oberflächengewässer (der südliche Hauptarm des Ophovener Mühlenbach). Dieser verläuft heute kanalisiert. Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Herbert-Wehner-Straße (L288) verläuft der Ophovener Mühlenbach zum Teil an der Oberfläche. Im Gewässergütebericht 2001 des Landesumweltamtes NRW wird der *Ophover Mühlenbach* als kritisch belastet (Güteklasse II-III) eingestuft

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

7. Auswirkung der Planung und Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch die gute Erreichbarkeit des Standortes mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die vorhandenen Flächenpotentiale ist dieser **Kita-Standort** auch Teil einer städtebaulichen Innenentwicklung, die im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtet ist.

Die zentrale Lage in Schlebusch eignet sich hervorragend für eine stadtteilintegrierte Kinderbetreuung, unterstützt das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und führt zu Synergien zwischen der Kindertagesstätte und dem Stadtteilzentrum Schlebusch.

Die Erweiterung der Kindertagesstätte im Blockinnenbereich erfolgt aus Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung und aufgrund der begrenzten Größe des Kita-Grundstücks in Form einer ein-geschossigen Bebauung. In Verbindung mit der südlich anschließenden Grundschule verfügt das Kita- und Schul-Areal über einen weiten parkartigen Grünbereich. Der gemeinsame Standort der Kindertagesstätte und der Grundschule vereinfacht Kooperation zwischen den beiden Einrichtungen (z.B. im Übergang zwischen Kita und Grundschule) und bietet in Zukunft eine hohe Flexibilität: Sollte sich der Bedarf an Kinderbetreuungs- oder Schulplätzen ändern, kann eine Neuordnung des Standorts mit dem vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden.

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

In der Summe der Vor- und Nachteile der Planung sind bei diesem Projekt die Belange der Familien und jungen Menschen und den Belangen des Bildungswesen mit der Schaffung von weiteren Kinder-Betreuungsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und den Belangen der Erhaltung, Anpassung und Fortentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine hohe **Priorität** einzuräumen. Der Ausbau der Kindertagesstätten nach der Kibiz-Gesetzgebung fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Die Nachbarn haben keinen rechtlichen Anspruch auf Erhaltung des planungsrechtlichen Status-quo (B-Plan rechtsverbindlich seit 26.5.1986) hinsichtlich der Baugrenzen bzw. der Nutzungsausweisungen (Kindergarten/Schule/WR).

Durch die o.g. Einschränkungen der Geschossigkeit bzw. der GRZ/GFZ und der angepassten Baugrenzen der Schule sind die Belange der Nachbarn angemessen gewürdigt worden und eine ausgewogene Planung gewährleistet.

Eine frühe **Vorgabe im Planungsprozess** war die verkehrsplanerische Restriktion, dass die Zufahrt für den Hol- und Bringeverkehr der Kita Oulustraße 15 zukünftig nicht über die Oulustraße erfolgen soll. Eine Machbarkeitsstudie prüfte die Möglichkeit einer Erweiterung um vier Gruppen. Da sich die Zufahrt/Erschließungssituation als schwierig gestaltete und aufgrund der direkt westlich angrenzenden Wohnbebauung wurde die Erweiterung auf zwei Gruppen reduziert.

Auf dem Schul- und Kitagelände können neue **Stellplätze** nur in sehr geringem Umfang erstellt werden. Da die Oulustraße nicht für eine Erschließung der Kita für den Hol- und Bringeverkehr genutzt werden soll, können im Bereich der Oulustraße keine zusätzlichen Stellplätze realisiert werden. Die Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund des schützenswerten Baumbestandes und der parkartigen Grünfläche nicht für die Anlage von neuen Stellplätzen geeignet. Im Bereich der Grünfläche Morsbroicher Straße/ Oulustraße wurde außerdem 2009 eine mit Fördermitteln des Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverband (AAV) finanzierte Sanierung durchgeführt. Bei einer Umnutzung (auch von Teilbereichen) der Sanierungsfläche zu Stellplätzen wäre mit einer Rückzahlung der Zuschüsse zu

rechnen. Da die fußläufige **Erschließung** der Kita zukünftig von der Morsbroicher Straße her erfolgt ist auch eine Ausweitung des bestehenden Lehrerparkplatz im Süden der Schule aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht wünschenswert. Der Fußweg zwischen der Felix-von-Roll-Str. und dem Schulhof ist des weiteren nicht für den Autoverkehr geeignet.

Auf der Grundlage des Verkehrsgutachten VIA wird der Hol- und Bringeverkehr zukünftig über die Felix-von-Roll-Str. und die Morsbroicher Straße abgewickelt. Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringeverkehr werden dort im öffentlichen Raum angeboten. Zusätzliche Parkplätze für auftretende Spitzenlasten des Hol- und Bringeverkehrs stehen an mehreren Tagen der Woche am Marktplatz zur Verfügung.

Der Betrieb der Schule und der Kindertagesstätte ist wochentags mit vielfältigen Geräuschen verbunden. Da die vorhandene städtische Kindertagesstätte und die Grundschule schon seit längerem in Betrieb sind, stellt sich die Frage nach der generellen Gebietsverträglichkeit hier nicht. Anlagen für soziale Zwecke werden außerdem nicht von der TA **Lärm** erfasst. Der Hol- und Bringeverkehr wird über bestehende öffentliche Straßen (Felix-von-Roll- und Morsbroicherstraße) abgewickelt. Durch die homogene Verteilung des Hol- und Bringeverkehrs auf mehrere Straßen fällt die Zunahme des Verkehrs gering aus.

Durch die bauliche und organisatorische Erweiterung der Kindertagesstätte sind nur geringfügige Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung zu erwarten. Diese bestehenden Geräusche konzentrieren sich auf die Wochentage und auf generell übliche Erwerbszeiten am Vor- und Nachmittag. Durch organisatorische Maßnahmen kann auf den Geräuschpegel eingewirkt werden. Der Anbau hat gegenüber der bestehenden Wohnbebauung auch teilweise eine abschirmende Wirkung, die den Schallpegel der Kindergeräusche mindern kann.

Die gewählte Festsetzung der Dachform des **Kita-Anbaus** ermöglicht sowohl die Installation von Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen, wie auch die Begrünung des Daches. Die Integration von regenerativen Energien in die Gebäudehülle stellt einen Beitrag zum Klimaschutz und zum ressourcenschonenden Bauen dar. Eine Dachbegrünung führt zu einer besonderen Einbindung der Kita in den vorhandenen von Grünstrukturen geprägten Stadtraum. Der Anschluss an das teilweise begrünte Dach der bestehenden Kita erfolgt an der Westseite des Bestandsgebäudes.

Der städtebaulich relevante **Baumbestand** – insbesondere die Bäume im öffentlichen Raum (entlang der Morsbroicher Straße und der Oulustraße) - sind im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume bzw. als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die Baugrenzen auf dem Gelände der Grundschule und der Kindertagesstätte respektieren die vorhandenen schützenswerten Bäume.

Der zukünftige Eingang der Kita liegt nicht im öffentlichen Raum bzw. nicht an der öffentlichen Straße. Die Zuwegung erfolgt über den Schulhof. Auf eine übersichtliche **Wegeführung**, eine gute Einsehbarkeit und ausreichende Beleuchtung der Fußwege im Blockinnenbereich ist zu achten.

Auf dem Grundstück werden neben dem Gebäude weitere Flächen nur in sehr geringem Maß **versiegelt**, da die Erschließung des Hol- und Bringeverkehrs über die be-

stehende Morsbroicher Straße bzw. Felix-von-Roll-Str. und weiter über Fußwege auf dem Schul- und Kitagelände erfolgt.

8. Planverwirklichung

Durch das beschleunigte Verfahren wird eine möglichst zeitnahe Realisierung angestrebt. Die Planung kann ohne bodenordnende Maßnahmen realisiert werden, da sich die Grundstücke im Bebauungsplangebiet im städtischen Eigentum befinden. Die Planung bezieht sich auf die vorhandene Machbarkeitsstudie des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (siehe Anlage).

8.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes	21.245 m ²
Flächen für Gemeinbedarf	19.133 m ²
Nördliche Teilfläche - Kita/ Schule (GRZ0,4/GFZ0,5)	5.202 m ²
- davon max. überbaubare Grundstücksfläche (bei GRZ 0,4)	2.081 m ²
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.121 m ²
Südliche Teilfläche - Schule/ Kita (GRZ0,25/GFZ0,5)	13.932 m ²
- davon max. überbaubare Grundstücksfläche (bei GRZ 0,25)	3.483 m ²
- davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	10.449 m ²
Verkehrsfläche	2.111 m ²