Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2023/2585

Der Oberbürgermeister

V/61-26-276-II-kom
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2024
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	18.01.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	22.01.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.01.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg – südlich Gutenbergstraße"
- Einstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof", 2. Änderung
- Kita Gutenbergstraße
- Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276/II "Küppersteg – südlich Gutenbergstraße"
- Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Das in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.06.2018 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitete Bauleitplanverfahren Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof" - 2. Änderung - Kita Gutenbergstraße wird aus dem in der Beschlussvorlage genannten Grund eingestellt.

2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

3. Dem aus dem bisherigen Planungsprozess hervorgegangenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“, der sich südlich des Wendehammers der Gutenbergstraße in Küppersteg befindet und eine Fläche von etwa 5.270 m² umfasst, wird zugestimmt.

4. Dem auf Grundlage des zuvor genannten Änderungsverfahrens basierenden Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt.

5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanentwurf mit der diesem Beschluss beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich zu beteiligen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die vorgenannten Unterlagen öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:

In Vertretung	In Vertretung
Deppe	Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☒ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**
Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**: €**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Einstellung des bisherigen Verfahrens:
Die Praxis in der Bauleitplanung hat gezeigt, dass die Möglichkeit der Anwendung eines Änderungsverfahrens von bestehenden Bebauungsplänen nur in ganz besonderen Fällen (z. B. kleinere Änderungen kosmetischer Natur) sinnvoll ist. Hat ein notwendiger planerischer Eingriff einen größeren Umfang, empfiehlt es sich, die Planung als neuen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen. Grund hierfür ist der Umstand, dass im Falle einer Unwirksamkeit des ursprünglichen Bebauungsplans auch die darauffolgenden Änderungen automatisch unwirksam sind.

Um das Projekt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte in Küppersteg vor dem zuvor beschriebenen Fall zu schützen, wird empfohlen, das bisherige Bauleitplanänderungsverfahren auf einen eigenständigen Bebauungsplan umzustellen. Hierzu wird das bisherige Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 per Beschluss eingestellt und gleichzeitig die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans - der auf den erbrachten Leistungen des Änderungsverfahrens aufbauen darf - beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Nr. 276/II und trägt die Bezeichnung „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“. Der vorgenannte Bebauungsplan übernimmt den bisher bekannten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ und macht sich die bisher erbrachten Leistungen und Beteiligungsschritte zu eigen.

Lage des Plangebiets:
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“ befindet sich im Leverkusener Stadtteil Küppersteg (Stadtbezirk II). Es liegt etwa 70 bis 90 m östlich der B8 (Europaring) und etwa 240 m südlich der Bismarckstraße entfernt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung (Anlagen 2 und 3) zu entnehmen.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:
Im Stadtgebiet von Leverkusen können seit geraumer Zeit nicht genügend Kindergartenplätze angeboten werden. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Mitunter sind geeignete Flächen für neue Einrichtungen sehr schwer zu finden. In Küppersteg ist ein Bereich in den Fokus genommen worden, der bisher nach dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht als Kinderspielplatz entwickelt werden konnte. Die in diesem Bereich für eine Kindertagesstätte zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf etwa 3.200 m². Erfahrungsgemäß kann auf Grundstücken der vorgenannten Größe eine Kindertagesstätte für bis zu 120 Kinder entstehen. Das vorliegende Plangebiet (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73) umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 5.270 m². Die Gesamtgröße begründet sich aus dem Umstand, dass wegen der Neuplanung für eine Kindertagesstätte auch Nachbargrundstücke ins Plangebiet hineingenommen werden mussten. Ansonsten würden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans teilweise ins Leere laufen.

Primär hat die Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte in Küppersteg zum Ziel. Hierfür wird in der Planzeichnung eine „Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“ festgesetzt. Darüber hinaus werden sonst

vom Primärziel tangierte Flächen (Wohnbaugrundstücke) planungsrechtlich neu geordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 276/II „Küppersteg - südlich Gutenbergstraße“ erfüllt die folgenden Kriterien für das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- der vorliegende Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) bereits teilweise als „W“ (Wohnbaufläche) und als eine dem Siedlungsbereich zugeordnete Grünfläche (Zweckbindung Spielplatz) dargestellt,
- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles,
- es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre,
- mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Die von der Planung potenziell ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden jedoch im Teil B der Begründung dargelegt.

<u>Verfahrensstand:</u>
Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist formell durch den Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2018 (Vorlage Nr. 2018/2225) eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der Planung ist während der Pandemie („Lockdown“) als öffentlicher Aushang in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 erfolgt. Parallel hierzu sind ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planstand beteiligt worden.

Insgesamt sind fünf Äußerungen aus der Öffentlichkeit zum damaligen Planstand eingegangen, von denen zwei Äußerungen einer Anwohnergemeinschaft zuzuordnen sind. Samt den eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen die angesprochenen Themen die folgenden Punkte:

▪ Mögliche Verkehrsprobleme (Bring- und Holverkehre der Kita),
▪ Verkehrsaufkommen und die Verkehrssituation allgemein,
▪ konkrete Fragen der Öffentlichkeit zu den zeichnerischen Festsetzungen,
▪ Ermöglichung einer weiteren Nachverdichtung zu Wohnzwecken,
▪ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen,

- von der Planung verursachte Emissionen,
- Hinweise zu Umweltthemen (Klima, Luft, Boden und Wasser).

Überarbeitung der Vorentwurfskonzeption:
Die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen führten mit ihren Anregungen und Hinweisen zur Überarbeitung von Detailpunkten der Planvorentwurfskonzeption. Im Wesentlichen betrifft die Überarbeitung die „Fläche für Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - mit der Zweckbindung Kindereinrichtung“. Im Vergleich zum Vorentwurf (noch als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73) ist in der Planzeichnung der Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung eines vorgegebenen fußläufigen „Lückenschlusses“ zu erkennen. Das bedeutet nicht, dass es diesen Lückenschluss nicht geben wird. Die Notwendigkeit, diesen Weg so starr festzusetzen, wird aber nicht mehr gesehen.

Als Bindeglied zwischen dem Wendehammer der Gutenbergstraße und dem eigentlichen Grundstück der geplanten Kindertagesstätte sieht die Planung ein kurzes Stück öffentliche Verkehrsfläche vor. Im Detail ist auch die Anordnung der für die Stellplätze vorgesehenen Flächen angepasst worden. Ergänzt worden ist der Planentwurf auch um die explizite Festsetzung eines Standplatzes für die Abfallsammelbehälter. Damit im späteren Betrieb die Entsorgung der Abfallsammelbehälter gemäß der Abfallentsorgungssatzung (AES) erfolgen kann, ist zusätzlich eine temporäre Abstellfläche für den Abtransport festgelegt worden. Auch eine über die Musterrichtlinie der Feuerwehr hinausgehende Aufstellfläche ist aufgrund der besonderen Lage zeichnerisch festgelegt worden.

Darüber hinaus werden die bisher im Ursprungsbebauungsplan als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Flächen in der vorliegenden Planung zum allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 113/73 ist eine Schichtung der Nutzungsarten von den äußeren Quartiersrändern (Windthorststraße im Westen sowie Bismarckstraße im Norden und Osten) nach Innen vorgenommen worden. So sind im Ursprungsplan die äußeren Bereiche der Siedlung als allgemeines Wohngebiet (WA) und die inneren Bereiche als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden. Diese Unterscheidung ist mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Siedlung nachvollziehbar. Reine Wohngebiete sind nämlich eher eine Erscheinung der monofunktional auf die Wohnnutzung ausgerichteten Stadtränder (Stadtspeckgürtel) des vergangenen Jahrhunderts.

Als die Wohnsiedlung Neuenhof ab den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden ist, befand sie sich noch zwischen den Städten Wiesdorf und Opladen. Heute befindet dieser Bereich (mehrfach nachverdichtet) sehr zentral im Stadtgebiet von Leverkusen. Seit der Ausrufung der Leipzig-Charta (2007) wird für die innerstädtischen Bereiche europäischer Städte das Ziel einer stärkeren und lebendigeren Durchmischung verfolgt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 276/II wird die Gelegenheit ergriffen, die in der Planzeichnung nicht der Fläche für Gemeinbedarf zugehörigen Flächen gemäß dem vorgenannten Leitgedanken der Leipzig-Charta dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet anzuschließen. Damit die Nutzungsartänderung aber nicht zu einer völlig unerwünschten Überprägung der im Plangebiet befindlichen Flächen führt, sind in diesem Bereich die sonst im § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, allgemeine Wohngebiete) unter Absatz drei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gestattet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die mehrfach angesprochene Verkehrssituation in den Fokus gerückt. Die Äußerungen der Öffentlichkeit führten 2021 zur Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung, die aber ohne politischen Beschluss bisher nicht veröffentlicht werden konnte. Zur Verkehrsproblematik wurde auf Bitten der Öffentlichkeit (der Anwohnerinnen und Anwohner der Gutenbergstraße) im Frühsommer 2023 ein Ortstermin mit der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung sowie dem Verkehrsgutachter veranstaltet. Infolge des Ortstermins ist Mitte August 2023 eine ergänzende Verkehrszählung im Bereich der Bismarckstraße/Gutenbergstraße durchgeführt und in einer ergänzenden Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung festgehalten worden. Die Verkehrsuntersuchung liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage 10 und die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrszählung als Anlage 11 bei. Da aus der erneuten Betrachtung der Verkehrssituation zunächst keine weiteren Auswirkungen auf die Planung zu erkennen sind, wird der Planentwurf in vorliegenden Form mit dieser Beschlussvorlage zur Entscheidung über die öffentliche Auslegung vorgelegt.

Weiteres Vorgehen:
Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfsfassung ist es gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Nach der vorgenannten Beteiligung zur Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen Beschlussentwürfe über die Abwägung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und über die Planung als Satzung vorgelegt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP der Stadt zu entwickeln, daher wird der FNP nach diesem Bauleitplanverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Darstellung angepasst.

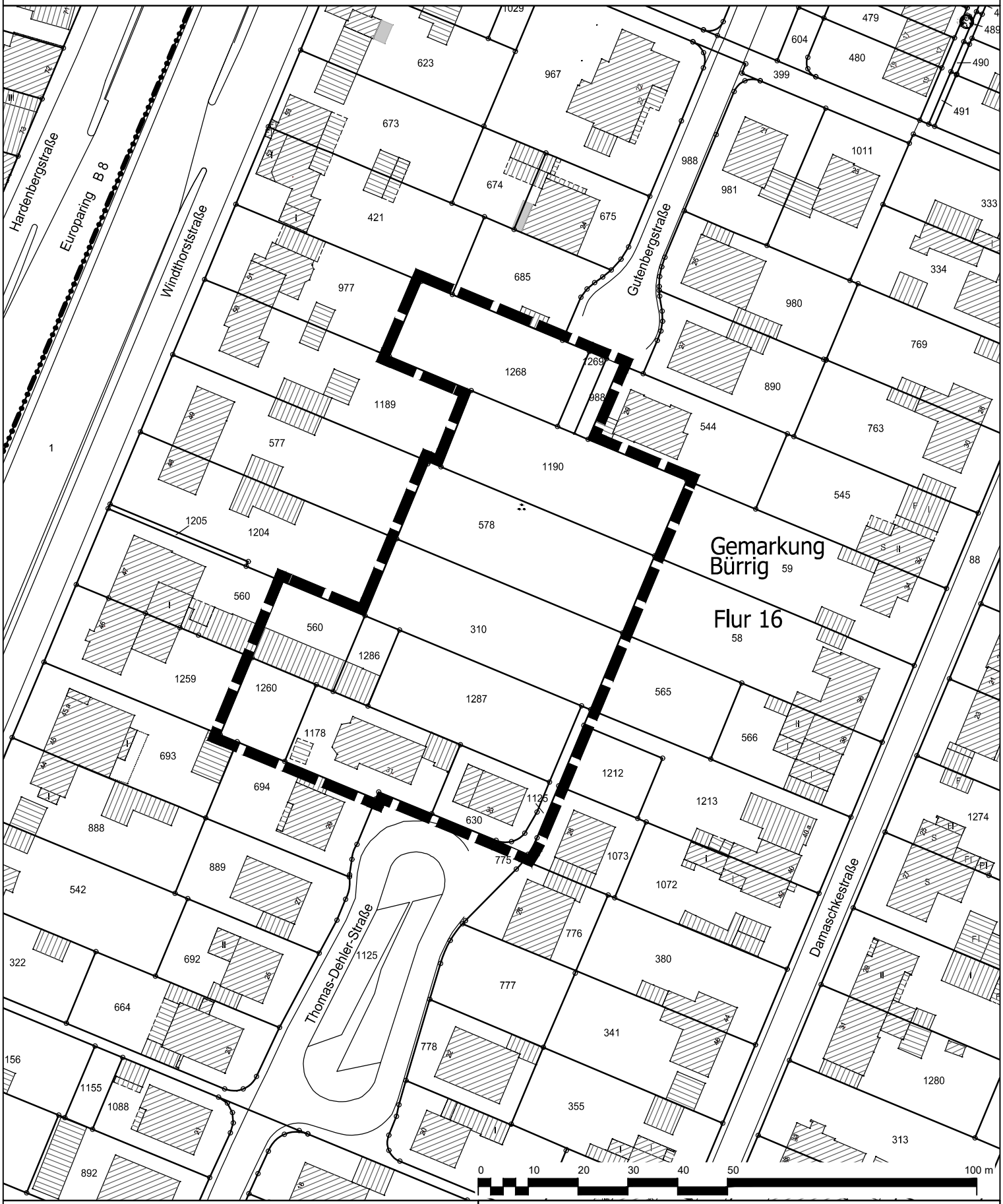
Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:
Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlage 3 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 6 bis 12 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_01_Geltungsbereich_(A4)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_02_B-Plan_klein_(A4)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_03_Planzeichnung_(A0)
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_04_Textl_Festsetzungen
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_05_Begruendung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_06_Beitrag_Artenschutz
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_07_ASP
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_08_Versickerungsgutachten
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_09_Schalltechn_Untersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_10_Verkehrsuntersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_11_STN_Verkehrssituation
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_12_Bodenuntersuchung
276-II_Aufstell+oeffentl_Ausl_Anlage_13_Uebersicht_bisheriges_Planrecht

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II
"Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2023/2585



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II
"Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Maßstab 1:1000 Stand: November 2023

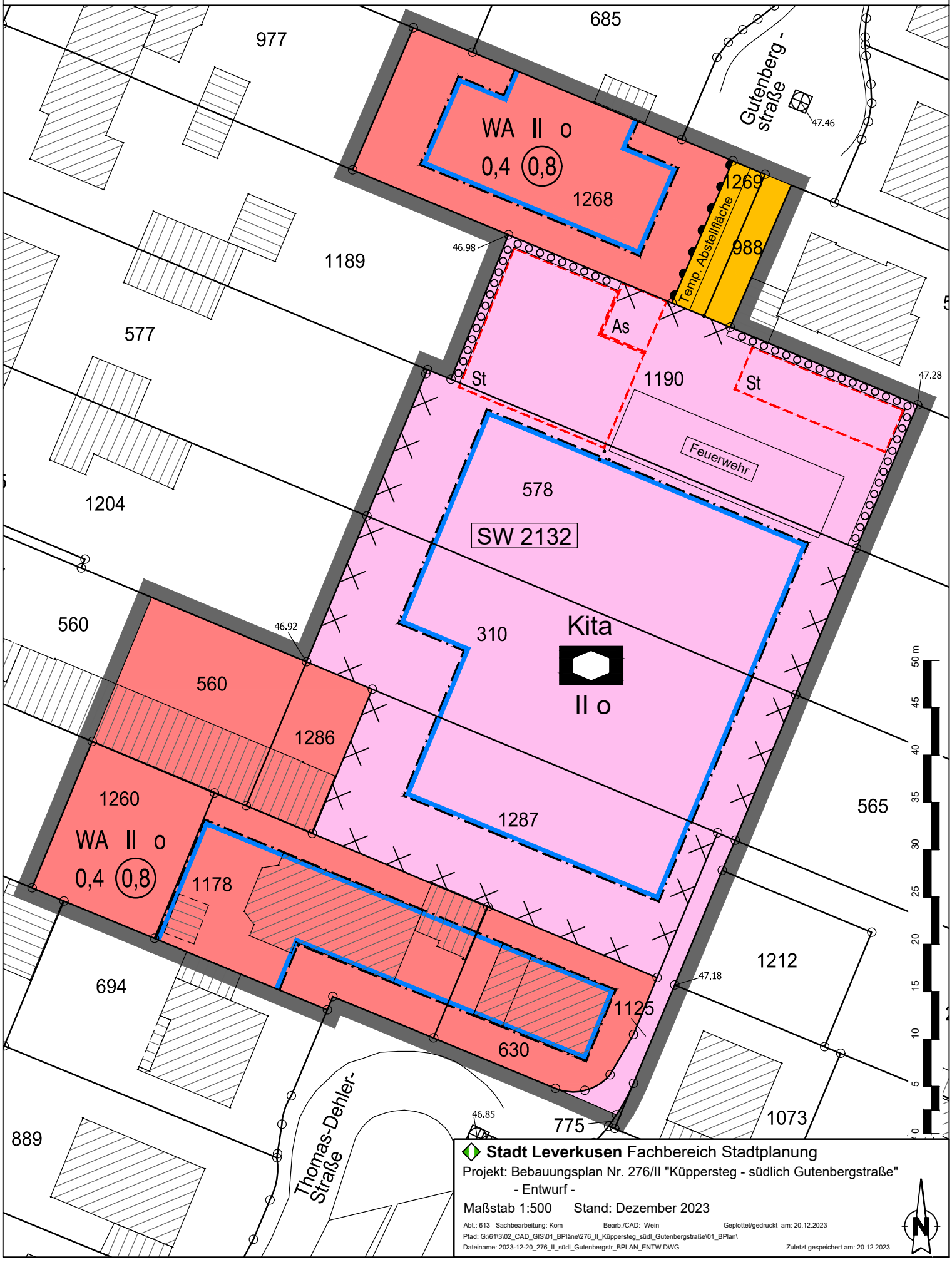
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kom Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 22.11.2023

Pfad: G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\276_II_Küppersteg_südl_Gutenbergstraße\01_BPlan\

Dateiname: 2023-11-22_276_II_südl_Gutenbergstr_BPLAN_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 22.11.2023

Bebauungsplan Nr. 276/II
"Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"
- Entwurf -

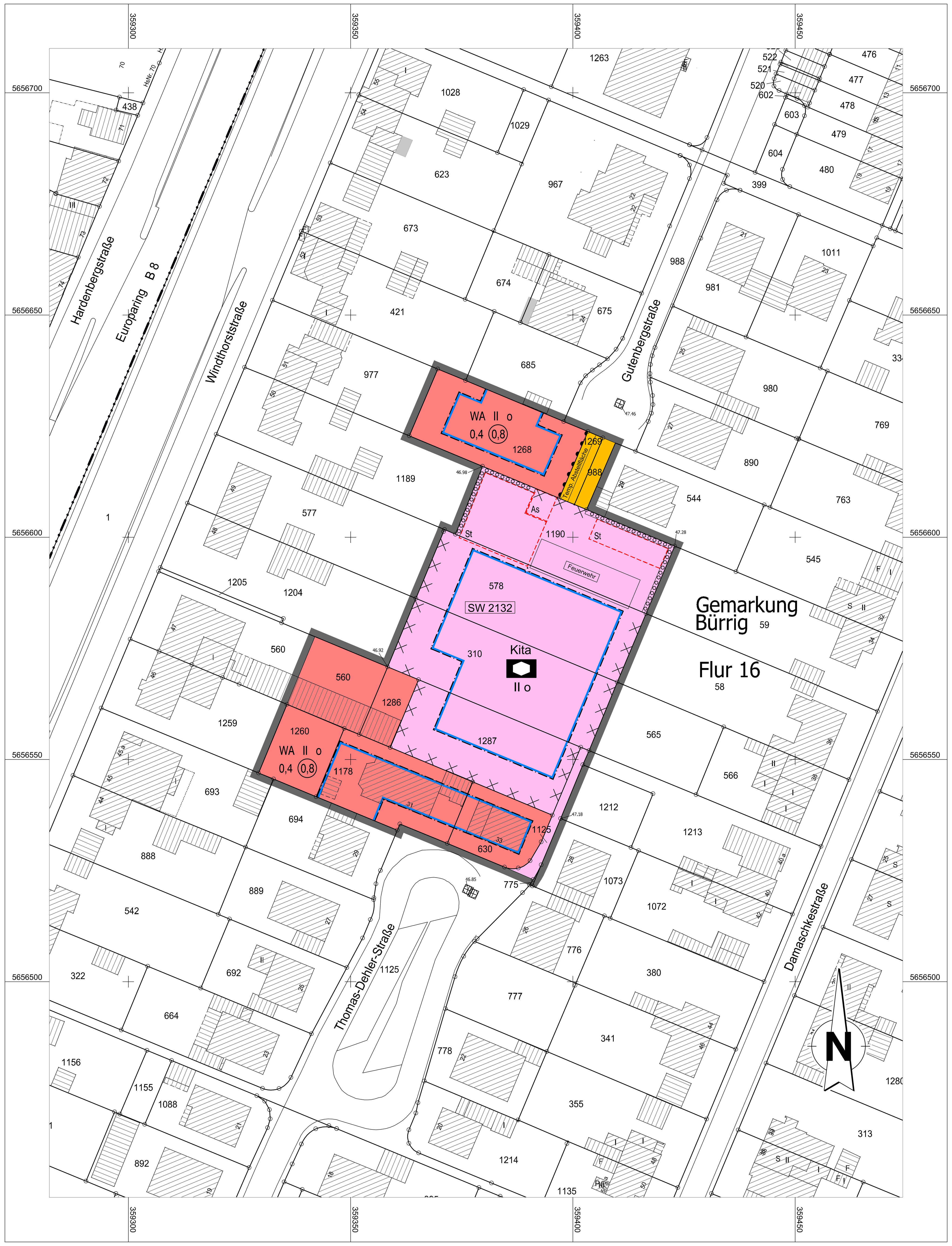
Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2023/2585



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"
- Entwurf -
Maßstab 1:500 Stand: Dezember 2023
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kom Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 20.12.2023
Pfad: G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\276_II_Küppersteg_südl_Gutenbergstraße\01_BPlan\
Dateiname: 2023-12-20_276_II_südl_Gutenbergstr_BPLAN_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 20.12.2023

Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Anlage 3 zur Vorlage Nr. 2023/2585 — *Hinweis zur Anlage: Nur im Ratsinformationssystem (RIS), nicht in gedruckter Form zur Vorlage.*



Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Schachtdeckel	
Höhe über NHN z. B.	40.32
Neue Höhe über NHN z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) z. B.	0,7
Grundflächenzahl (GRZ) z. B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B.	III

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

Offene Bauweise	o
Baugrenze	

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	
Stellplätze	St
Abfallsammelanlage	As
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)	
Kennzeichnung im Bodenschutz- und Altlastenkataster	SW 2132

A Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte".

1.2 Allgemeine Wohngebiete
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Festgesetzt werden Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen.
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen, sind in diesem Plangebiet nicht zulässig.

2. Bedingte Festsetzung
(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet ist, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Abnahme der vollständigen Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe entsprechend der Bodenuntersuchung vom 12.07.2022, der Middendorf-Geoservice - 51381 Leverkusen, zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 16d BauGB i. V. m. § 23 BauNVO u. § 89 BauO NRW)
Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen bilden die grundsätzlich überbaubaren Bereiche der Grundstücke.

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile
Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenräume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Versiegelung bei der Gartengestaltung
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Schotter, Splitt, Kiesen und Bruchsteinen mit der damit verbundenen Abdeckung des Erdreichs mit Kunststofffolien (Unkrautvlies) nicht zulässig.

4. Nebenanlagen
(gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete technische Nebenanlagen z. B. zur Energieversorgung der geplanten Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Kinderspielanlagen zulässig. Die sonst gemäß § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO möglichen Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.
Für die Abfallsammelbehälter der Kita ist der Standort zeichnerisch (As) festgelegt.
Der Standort für die Abfallsammelbehälter (As) der Kita ist nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Zum Tag der Müllbehälterleerung dürfen die Abfallsammelbehälter auf der hierfür vorgesehenen Fläche (Temp. Abstellfläche) temporär abgestellt werden.

5. Öffentliche Verkehrsfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Erschließung der „Fläche für Gemeinbedarf" wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Klarstellung der monofunktionalen Erschließung ist am Nachbargrundstück ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" eingezeichnet.

6. Freizuhaltende Sicherheitszone
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet ist eine zeitlich durchgehend freizuhaltende Sicherheitszone als Aufstellfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr zeichnerisch festgelegt.

7. Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)
Die für die geplante Nutzung „Kindergartenstätte" notwendige Stellplatzanlage bzw. die Fläche(n) für die PKW-Stellplätze sind in der Planzeichnung (St) zeichnerisch festgesetzt. Neben PKW-Stellplätzen sind auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.
Auf den als allgemeine Wohngebiete bestimmten Flächen dürfen Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile errichtet werden. Garagen sind auf den als allgemeine Wohngebiete bestimmten Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten flächendeckend nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Schallgedämmte Lüftungssysteme
Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Aufenthaltsräume
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden flächendeckend 66 dB(A) für den Tag und 70 dB(A) für die Nacht als maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmeregelung
Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

9.1 Dächer

Dachform
Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55° Grad zulässig. Dachüberstände sich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

Dacheindeckung
Innerhalb des Plangebiets sind die Flachdächer gemäß Festsetzungspunkt 10.5 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen. Nicht begrünte Dacheindeckungen sind in dunkelbraun, anthrazit oder dunkelgrau auszuführen.

Geneigte Dächer
Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

9.2 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie
Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Rand des Flachdaches ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.3 Einfriedungen
Fläche für Gemeinbedarf
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabgitterzaun einzufrieden. Für die Einfriedung des Außenspielbereichs ist ebenfalls der Festsetzungspunkt 10.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu befolgen.
Allgemeine Wohngebiete
Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Höhe von 1,60 m nicht übersteigen. Durchgehendes Vollmauerwerk (z. B. Mauersockel eines Zauns) ist ab der Höhe von 0,50 m nicht gestattet. Heckenpflanzungen sind als Einfriedung erwünscht (z. B. Hainbuche, Liguster) und dürfen höher als 1,60 m werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

10.1 Außenspielbereich der Fläche für Gemeinbedarf
Der gemäß Planzeichnung nicht überbaubare sowie auch der nach Bauausführung nicht überbaute Teil der „Fläche für Gemeinbedarf" soll zweckbestimmungsgerecht in Relation zur baulichen Anlage (Kindertagesstätte) als Außenspielbereich gestaltet und entwickelt werden.
Innerhalb des Außenspielbereichs sind mindestens sechs Solitärbäume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige Laubbäume (Blätter und Früchte) ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.
Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

10.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf
Die Einfriedung des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf" ist »innenliegend« durch eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu ergänzen. Die Mindesthöhe der Pflanzen soll bei der Pflanzung mindestens 80 cm und der maximale Pflanzabstand 50 cm betragen. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind neben den für die Zuwegungen notwendigen Öffnungen bis zu einer Länge von 3 m zulässig.
Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige (Blätter, Saft und Früchte) Pflanzen ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

10.3 Begrünung privater Grundstücksteile
In der Planzeichnung sind keine privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dennoch sind die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke gärtnerisch zu Gestalten und zu Pflegen. Dabei ist hier der Unterpunkt »Versiegelung bei der Gartengestaltung« des Punktes 3 dieser Festsetzungen zwingend zu beachten. Pro einzelnes Grundstück sind mindestens zwei heimische Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf
Die Stellplätze der Einrichtung (Kita) sind gemäß Planzeichnung durch Laubhecken einzugrünen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu verwenden. Die Mindesthöhe und der Pflanzabstand sind gemäß Festsetzungspunkt 10.2 zu erfüllen.

10.5 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes
Begrünung von Flachdächern im Plangebiet
Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.
Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fassadenbegrünung - Fläche für Gemeinbedarf
Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige - mit Ausnahme von Öffnungen - Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufenden Meter Fassadenfläche ist eine Pflanze zu pflanzen.

11. Artenschutzmaßnahmen
Maßnahmen gegen Vogelschlag
Bei der Errichtung neuer Gebäude sind zum Schutz gegen Vogelschlag in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei sonstigen transparenten bzw. spiegelnden und flächigen Glaselementen (z. B. Fassadenteile, Balkonbrüstungen und anderweitigen Absturzsicherungen) soll sichergestellt sein, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Die Schutzfunktion kann bereits durch einfache Streifenmuster, Punkte und sonstige Ornamente erreicht werden.

Maßnahmen gegen die Störung durch Außenbeleuchtung
Zum Schutz planungsrelevanter Arten (z. B. Insekten und Fledermäuse) sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten.

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. Artenschutz
Während der Planaufstellung wurde das Plangebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Wirkungen des Vorhabens auf besonders bzw. streng geschützte Arten der „Roten Listen" in NRW konnten zum Zeitpunkt der Untersuchungserstellung ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden demnach durch Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.
In der zur vorliegenden Planung beigefügten Begründung sind ausführliche Hinweise zum Artenschutz (Verhaltensregeln) angeführt. Die Hinweise umfassen sowohl die Zeit der Bauvorbereitungsphase als auch der späteren Baumaßnahme und Nutzung. Mitunter werden dort die Zeiträume genannt, wann Vegetationsbeseitigungsmaßnahmen (z. B. Baumfällarbeiten und Rodungen) erlaubt sind und wie die Räumung des Baufeldes stattzufinden hat.

2. Bodendenkmalpflege
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.
Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kennzeichnungen
Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SW2132 - KiTa Gutenbergstraße" wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

4. Altlasten - schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen.
Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen (Sanierungs-)Maßnahmen frühzeitig mit der UBB abzustimmen.
Sollte sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen sind zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

5. Erdbebengefährdung
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.
Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.
Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Leverkusen, Gemarkung Bürrig: 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

6. Entsorgung - Abfallsammlung
Mit Umsetzung der Planung sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (für Kindertagesstätten z. B. § 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen - AES) und ist bei der Kita unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen.
Bei der Einrichtung des Standplatzes/der Standplätze sind die Vorgaben der AES (derzeit § 18) beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

7. Leitungen im Plangebiet
Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich je eine Gas- und Wasserversorgungsleitung der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL). Auf Grund des Alters und des verbauten Materials, sind Arbeiten in Leitungsnähe nur unter besonderer Vorsicht und entsprechenden Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.
Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Im Vorfeld von Bauarbeiten sind die Leitungen zu lokalisieren. Bei einer ggf. erforderlichen Verlegung von Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von etwa vier Monaten zu rechnen.

8. Einsichtnahme in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 2016 (DHHN2016).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,059 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : ....

....

ÖbVI / Fachbereich Kataster und Vermessung (Nichtzutreffendes bitte streichen)
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.
Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den Beschluss zur Aufstellung | Änderung | Aufhebung | Einleitung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses | des Rates ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom .... bis .... stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von .... beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom .... bis einschließlich .... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

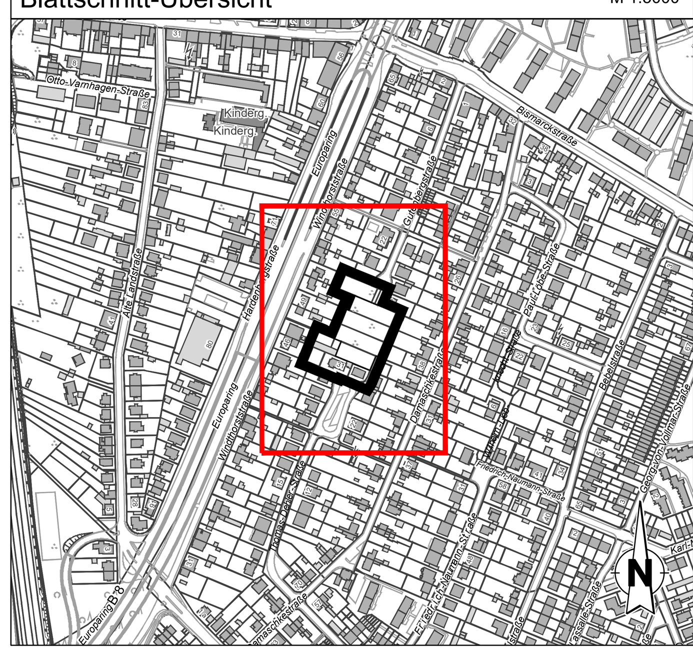
Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

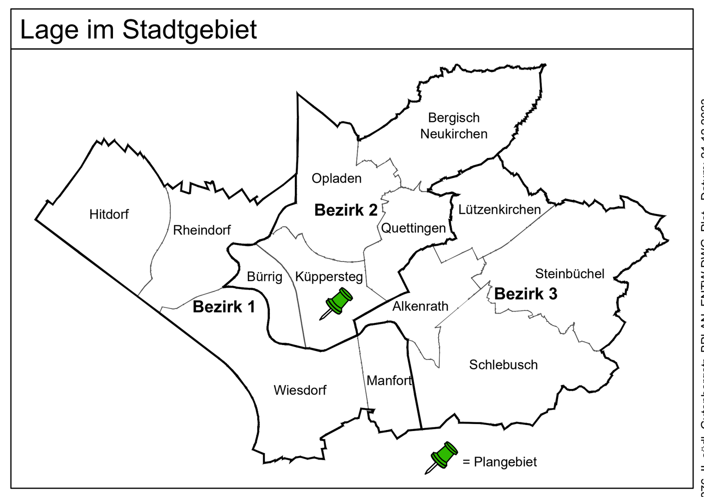
....

Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000



Lage im Stadtgebiet



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Gezeichnet/CAD: 613 - Wein Zuletzt gespeichert am: 21.12.2023	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

Maßstab 1: 500 — 0 10 20 30 40 50 m — Stand: — BLATT 1/1

G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPlane\276_II_Küppersteg_südl_Gutenbergstraße\01_BPlan\2023-12-21_276_II_südl_Gutenbergstr_BPLAN_ENTW.DWG Plot - Datum: 21.12.2023

Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2023/2585

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 276/II

„Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“

Textliche Festsetzungen

Entwurfsstand zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Dez. 2023

Stadt Leverkusen,
Fachbereich Stadtplanung – 61

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Festgesetzt werden Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe sowie
5. Tankstellen, sind in diesem Plangebiet nicht zulässig.

2. Bedingte Festsetzung

(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet ist, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Abnahme der vollständigen Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe entsprechend der Bodenuntersuchung vom 12.07.2022, der Middendorf-Geoservice – 51381 Leverkusen, zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 Satz 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 16d BauGB i. V. m. § 23 BauNVO u. § 89 BauO NRW)

Die in der Planzeichnung eingezeichneten Baugrenzen bilden die grundsätzlich überbaubaren Bereiche der Grundstücke.

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenräume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

Versiegelung bei der Gartengestaltung

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Verwendung von Schotter, Splitt, Kiesen und Bruchsteinen mit der damit verbundenen Abdeckung des Erdreichs mit Kunststofffolien (Unkrautvlies) nicht zulässig.

4. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete technische Nebenanlagen z. B. zur Energieversorgung der geplanten Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Kinderspielanlagen zulässig. Die sonst gemäß § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO möglichen Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.

Für die Abfallsammelbehälter der Kita ist der Standort zeichnerisch (As) festgelegt.

Der Standort für die Abfallsammelbehälter (As) der Kita ist nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Zum Tag der Müllbehälterleerung dürfen die Abfallsammelbehälter auf der hierfür vorgesehenen Fläche (Temp. Abstellfläche) temporär abgestellt werden.

5. Öffentliche Verkehrsfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung der „Fläche für Gemeinbedarf“ wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zur Klarstellung der monofunktionalen Erschließung ist am Nachbargrundstück ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingezeichnet.

6. Freizuhaltende Sicherheitszone

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet ist eine zeitlich durchgehend freizuhaltende Sicherheitszone als Aufstellfläche für die Fahrzeuge der Feuerwehr zeichnerisch festgelegt.

7. Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)

Die für die geplante Nutzung „Kindergartenstätte“ notwendige Stellplatzanlage bzw. die Fläche(n) für die PKW-Stellplätze sind in der Planzeichnung (St) zeichnerisch festgesetzt. Neben PKW-Stellplätzen sind auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen.

Auf den als allgemeine Wohngebiete bestimmten Flächen dürfen Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile errichtet werden. Garagen sind auf den als allgemeine Wohngebiete bestimmten Flächen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten flächendeckend nach folgender Gleichung:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszubilden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden flächendeckend 66 dB(A) für den Tag und 70 dB(A) für die Nacht als maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmeregelung

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

9.1 Dächer

Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 55° Grad zulässig. Dachüberstände sich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

Dacheindeckung

Innerhalb des Plangebiets sind die Flachdächer gemäß Festsetzungspunkt 10.5 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen. Nicht begrünte Dacheindeckungen sind in dunkelbraun, anthrazit oder dunkelgrau auszuführen.

Geneigte Dächer

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

9.2 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Rand des Flachdaches ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.3 Einfriedungen

Fläche für Gemeinbedarf

Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabgitterzaun einzufrieden. Für die Einfriedung des Außenspielbereichs ist ebenfalls der Festsetzungspunkt 10.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu befolgen.

Allgemeine Wohngebiete

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen die Höhe von 1,60 m nicht übersteigen. Durchgehendes Vollmauerwerk (z. B. Mauersockel eines Zauns) ist ab der Höhe von 0,50 m nicht gestattet. Heckenpflanzungen sind als Einfriedung erwünscht (z. B. Hainbuche, Liguster) und dürfen höher als 1,60 m werden.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

10.1 Außenspielbereich der Fläche für Gemeinbedarf

Der gemäß Planzeichnung nicht überbaubare sowie auch der nach Bauausführung nicht überbaute Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ soll zweckbestimmungsgerecht in Relation zur baulichen Anlage (Kindertagesstätte) als Außenspielbereich gestaltet und entwickelt werden.

Innerhalb des Außenspielbereichs sind mindestens sechs Solitärbäume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige Laubbäume (Blätter und Früchte) ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

10.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf

Die Einfriedung des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist »innenliegend« durch eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu ergänzen. Die Mindesthöhe der Pflanzen soll bei der Pflanzung mindestens 80 cm und der maximale Pflanzabstand 50 cm betragen. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind neben den für die Zuwegungen notwendigen Öffnungen bis zu einer Länge von 3 m zulässig.

Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige (Blätter, Saft und Früchte) Pflanzen ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

10.3 Begrünung privater Grundstücksteile

In der Planzeichnung sind keine privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dennoch sind die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke gärtnerisch zu Gestalten und zu Pflegen. Dabei ist hier der Unterpunkt »Versiegelung bei der Gartengestaltung« des Punktes 3 dieser Festsetzungen zwingend zu beachten. Pro einzelnes Grundstück sind mindestens zwei heimische Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf

Die Stellplätze der Einrichtung (Kita) sind gemäß Planzeichnung durch Laubhecken einzugrünen. Dabei sind standortgerechte Laubgehölze gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu verwenden. Die Mindesthöhe und der Pflanzabstand sind gemäß Festsetzungspunkt 10.2 zu erfüllen.

10.5 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes

Begrünung von Flachdächern im Plangebiet

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fassadenbegrünung – Fläche für Gemeinbedarf

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige – mit Ausnahme von Öffnungen – Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufenden Meter Fassadenfläche ist eine Pflanze zu pflanzen.

11. Artenschutzmaßnahmen

Maßnahmen gegen Vogelschlag

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind zum Schutz gegen Vogelschlag in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei sonstigen transparenten bzw. spiegelnden und flächigen Glaselementen (z. B. Fassadenteile, Balkonbrüstungen und anderweitigen Absturzsicherungen) soll sichergestellt sein, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Die Schutzfunktion kann bereits durch einfache Streifenmuster, Punkte und sonstige Ornamente erreicht werden.

Maßnahmen gegen die Störung durch Außenbeleuchtung

Zum Schutz planungsrelevanter Arten (z. B. Insekten und Fledermäuse) sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das

notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten.

B HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN

1. Artenschutz

Während der Planaufstellung wurde das Plangebiet im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Wirkungen des Vorhabens auf besonders bzw. streng geschützte Arten der „Roten Listen“ in NRW konnten zum Zeitpunkt der Untersuchungserstellung ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden demnach durch Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.

In der zur vorliegenden Planung beigefügten Begründung sind ausführliche Hinweise zum Artenschutz (Verhaltensregeln) angeführt. Die Hinweise umfassen sowohl die Zeit der Bauvorbereitungsphase als auch der späteren Baumaßnahme und Nutzung. Mitunter werden dort die Zeiträume genannt, wann Vegetationsbeseitigungsmaßnahmen (z. B. Baumfällarbeiten und Rodungen) erlaubt sind und wie die Räumung des Baufeldes stattzufinden hat.

2. Bodendenkmalpflege

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kennzeichnungen

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SW2132 – KiTa Gutenbergstraße“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

4. Altlasten – schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor. Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen (Sanierungs-)Maßnahmen frühzeitig mit der UBB abzustimmen.

Sollte sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren. Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen sind zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

5. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Leverkusen, Gemarkung Bürrig: 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

6. Entsorgung – Abfallsammlung

Mit Umsetzung der Planung sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (für Kindertagesstätten z. B. § 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist bei der Kita unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen.

Bei der Einrichtung des Standplatzes/der Standplätze sind die Vorgaben der AES (derzeit § 18) beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

7. Leitungen im Plangebiet

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich je eine Gas- und Wasserversorgungsleitung der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL). Auf Grund des Alters und des verbauten Materials, sind Arbeiten in Leitungsnähe nur unter besonderer Vorsicht und entsprechenden Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Im Vorfeld von Bauarbeiten sind die Leitungen zu lokalisieren. Bei einer ggf. erforderlichen Verlegung von Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von etwa vier Monaten zu rechnen.

8. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2023/2585

STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 276/II

„Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“

Begründung

Entwurfsstand zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Dez. 2023

Stadt Leverkusen,
Fachbereich Stadtplanung – 61

Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG 5

1. GELTUNGSBEREICH 5

2. ANLASS UND VERFAHREN 6
   2.1 Anlass der Planung 6
   Umstellung des Verfahrens 7
   2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung 8

3. PLANUNGSZIELE 9

4. PLANUNGSBINDUNGEN 10
   4.1 Regionalplan 10
   4.2 Flächennutzungsplan 10
   4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung 11
   4.5 Landschaftsplan 12
   4.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept 12
   4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten 12
   4.9 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels 12

5. BESTANDSSITUATION 13
   5.1 Strukturen und Nutzungen 13
   Das Plangebiet und die Umgebung 13
   Infrastruktur 14
   Verkehr 14
   Technische Ver- und Entsorgung 14
   5.2 Umweltthemen 15
   Artenschutz 15
   Luft und Klima 15
   Lärmbelastungen 15
   Grundwasser 15
   Oberflächenwasser 15
   Boden 15
   Bodenbelastungen 16

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 17
   6.1 Städtebaulicher Entwurf 17
   Kindertagesstätte 17
   Benachbarte, vorwiegend dem Wohnen dienende Flächen 18
   6.2 Verkehrskonzept 19
   Motorisierter Verkehr 19
   Ruhender Verkehr 19
   Fahrradverkehr 20
   Fußläufig 20
   6.3 Technische Ver- und Entsorgung 20

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 20
7.1 Art der baulichen Nutzung 20
Fläche für Gemeinbedarf 20
Allgemeines Wohngebiet 20
Öffentliche Verkehrsfläche 21
7.2 Maß der baulichen Nutzung 22
7.3 Bauweise, Baugrenzen 22
7.4 Nebenanlagen 22
7.5 Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen 23
7.6 Freizuhaltende Sicherheitszone 23
7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz 24
7.8 Pflanzgebote 25

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 26
1. Dachform, -neigung und -eindeckung 26
2. Nutzung solarer Strahlungsenergie 27
3. Einfriedungen 27

III Hinweise und Kennzeichnungen 27
Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen 27
Bodendenkmalpflege 28
Kennzeichnungen 29
Altlasten – schädliche Bodenveränderungen 29
Erdbebengefährdung 29
Entsorgung – Abfallsammlung 30
Leitungen im Plangebiet 30
Einsichtnahme in technische Regelwerke 31

Teil B: Umweltbelange 31

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 31
1.1 Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung 31
1.2 Kurzdarstellung der Planung 32

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 32
2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 33
2.2 Prognose bei Durchführung der Planung 34
2.3 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter 34
Lärmschutz 34
Lufthygiene 35
Kurzresümee zum Schutzgut Mensch 35
Boden 36
Wasser 37
Klima 37
Kurzresümee zu den Elementen des Naturhaushalts und des Klimas 37
Ausgangssituation: Biotopstruktur und Flora 38
Ausgangssituation: Fauna 39

Planungssituation 39
Kurzresümee zum Artenschutz....39
Ausgangssituation – Landschafts- und Stadtbild 40
Ausgangssituation – Kultur und Sachgüter....40
Planungssituation – Landschafts- und Stadtbild 40
Planungssituation – Kultur und Sachgüter....41
Kurzresümee zum Landschaftsbild sowie den Kultur- und Sachgütern....41
2.4 Resümee der Umweltauswirkungen 41

Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung 41

1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung....41

2. Bodenordnung....42

3. Kosten der Durchführung der Planung....42

4. Gutachten – Untersuchungen....42

5. Flächenbilanz 43

Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg (Gemarkung Bürrig), etwa 70 – 90 m östlich der Bundestraße B 8 Europaring sowie etwa 240 m südlich der Bismarckstraße und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 421, 685 sowie die südliche Grenze des Wendehammers der Gutenbergstraße (Straßenflurstück 988).

Im Osten: Durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 544 sowie weiter der westlichen Grenzen der Flurstücke 59, 58, 565, 1213, 1212 und 1073.

Im Süden: Durch die nördlichen Grenzen des Straßenflurstückes 1125 sowie des Flurstückes 694.

Im Westen: Durch die imaginäre Fortführung der westlichen Grenze des Flurstückes 1260 nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 1204, weiterfolgend durch die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 1204 sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 577, 1189 und 977.

Alle vorgenannten Flurstücke befinden sich in der Flur 16 (Gem. Bürrig).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ umfasst eine Fläche von etwa 5.270 m². Die Fläche für Gemeinbedarf beläuft sich dabei auf etwa 3.200 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

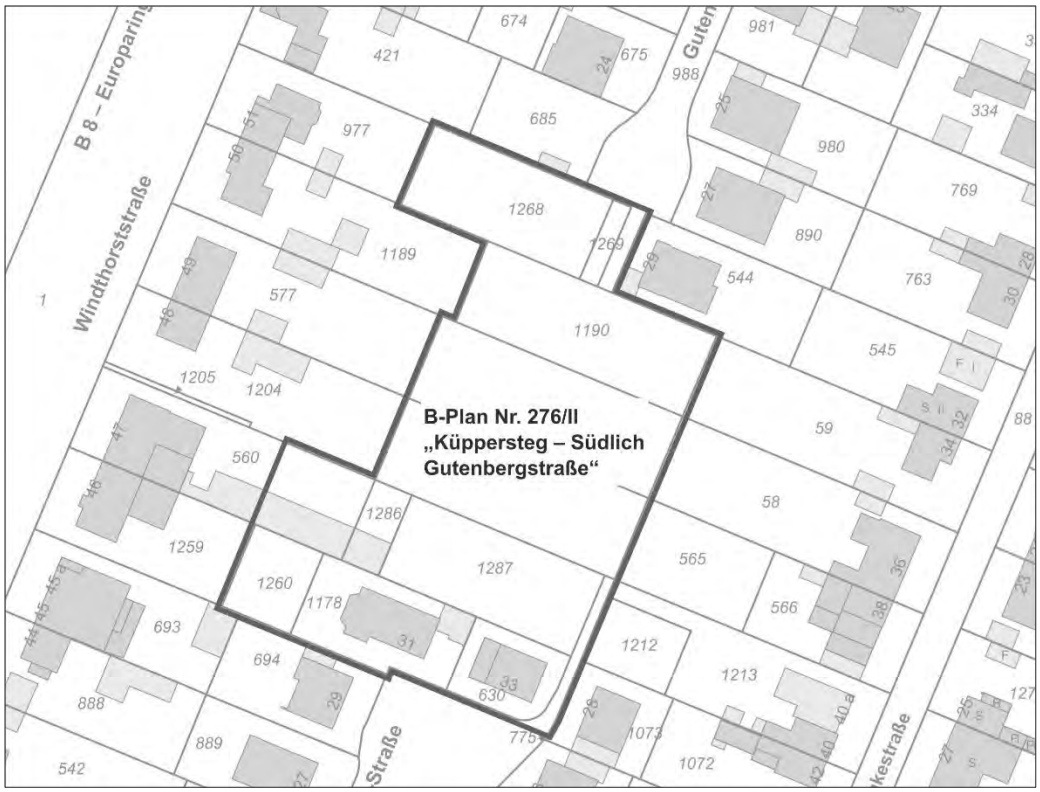


Abb. 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ Kartenausschnitt ohne Maßstab.
Quelle: Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2023

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Leverkusen ist – wie andere Kommunen auch – verpflichtet den gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu erfüllen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates (Vorlagen-Nr.: 2017/1790) über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt, hat die Stadt Leverkusen einen Maßnahmenkatalog beschlossen. Doch muss für das aktuelle Kindergartenjahr 2023-24 festgestellt werden, dass stadtweit etwa 1.010 Betreuungsplätze fehlen. Davon etwa 860 im wichtigen Bereich der „unter Dreijährigen“. Dabei ist auch bekannt, dass der Betreuungsplatzbedarf künftig sogar noch steigen wird. Zu dieser Problemlage kommt erschwerend hinzu, dass die Bausubstanz einiger Kindergartenstandorte mittlerweile in einem sehr abgenutzten Zustand ist. Daher sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte Hauptbestandteil des vorgenannten Maßnahmenkatalogs.

Die Planung für eine neue Kindertagesstätte in Küppersteg ist durch einen Aufstellungsbeschluss am 18. Juni 2018 im „Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen“ als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ eingeleitet worden. Die 2. Änderung trug den Namenszusatz „Kita Gutenbergstraße“. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Planvorentwurf ist aufgrund der Coronapandemie als Aushang im Verwaltungsgebäude der Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen (www.leverkusen.de) im Zeitraum vom 18. Dezember 2020 bis einschließlich 15. Januar 2021 durchgeführt worden. Aus unterschiedlichen Gründen hat sich die weitere Plankonkretisierung bis ins Jahr 2023 verzögert.

Umstellung des Verfahrens

In der Bauleitplanungspraxis unterliegt das Instrument eines Planänderungsverfahrens zunehmend einer kritischen Neubewertung. Grund hierfür ist der Umstand, dass am Ursprungsbebauungsplan vorgenommene Änderungen mit diesem unwirksam werden, sollte der Fall der Unwirksamkeit beim Ursprungsplan eintreten. Eine eigenständige neue Planung, die einen bestehenden Bebauungsplan (z. B. auch nur in Teilen) überlagert, ist wiederrum von der vorgenannten Konstellation sicher. Aus diesem Grund soll vor der öffentlichen Auslegung die bisherige Planung (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 113/73) zum Entwurfsstand mit der Plannummer 276/II und der Bezeichnung „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ eigenständig werden.

Der Geltungsbereich und Inhalt (Ziele und Zwecke) des Bebauungsplans Nr. 276/II gleichen dem bisher erarbeiteten Stand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 276/II basiert auf den vorgeleisteten Arbeiten (Abstimmungstermine, Untersuchungen und Gutachten). Die Untersuchungen und Gutachten tragen daher zur Veröffentlichung des Planentwurfs noch die alte Planbezeichnung.

Die in der vorliegenden Planung für eine künftige Kita zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf knapp 3.200 m², sodass hier eine Einrichtung für bis zu 120 Kinder entstehen kann. Das Erfordernis weitere Inhalte im Plan zu regeln (vor allem die Baufenster der Wohngebiete) hat sich im Verlauf des Verfahrens ergeben.

2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ erfüllt die folgenden Kriterien für das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt,
- das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen,
- das Plangebiet wird im FNP (Flächennutzungsplan) bereits teilweise als „W“ (Wohnbaufläche) und als eine dem Siedlungsbereich zugeordnete Grünfläche (Zweckbindung Spielplatz) dargestellt,
- die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles,
- es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre,
- mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen,
- es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter [*die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)*] zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Die von der Planung potenziell ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden jedoch im Teil B der Begründung dargelegt.

3. PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung soll eine bisher gemäß des Ursprungsbebauungsplans Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ nicht genutzte städtische Fläche (aus mehreren Gartenparzellen bestehend) einer neuen Nutzung als Kindergartenstandort zugeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 276 „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ soll hauptsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zuvor beschriebene neue Nutzung (Kita) schaffen. Die beabsichtigte neue Nutzung hat zudem weitere Auswirkungen auf benachbarte Flächen/Grundstücke im Nordwesten (Flurstück 1268) und Süden (Flurstücke 1178 u. 630) des Plangebiets. Aufgrund des Flächenzuschnitts der geplanten Fläche für Gemeinbedarf werden die zeichnerischen Festsetzungen der benachbarten Grundstücke im Ursprungsbebauungsplan so angeschnitten, dass diese zwecks Neuordnung in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen werden mussten.

Auf der für die geplante Kindertagesstätte theoretisch zur Verfügung stehenden Fläche (etwa 3.200 m²), kann an dem Standort – sofern es auch andere Umstände zulassen – eine Einrichtung für bis zu 120 Kinder entstehen. Daher geht die Planung zunächst von diesem Maximalziel (Kinderzahl) aus.

Die grundlegenden Ziele der Planung sind:

- Bestimmung der Nutzungsarten im Plangebiet:
    - „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“
    - allgemeines Wohngebiet (WA)
- Ausrichtung künftiger Gebäude mittels Baugrenzen
- Einfache Regelung der Gebäudehöhen über die max. Anzahl der Stockwerke

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Teilausschnitt L4906 (M 1:50.000 – Stand: 2014) wird für den Bereich der vorliegenden Planung der „Allgemeine Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

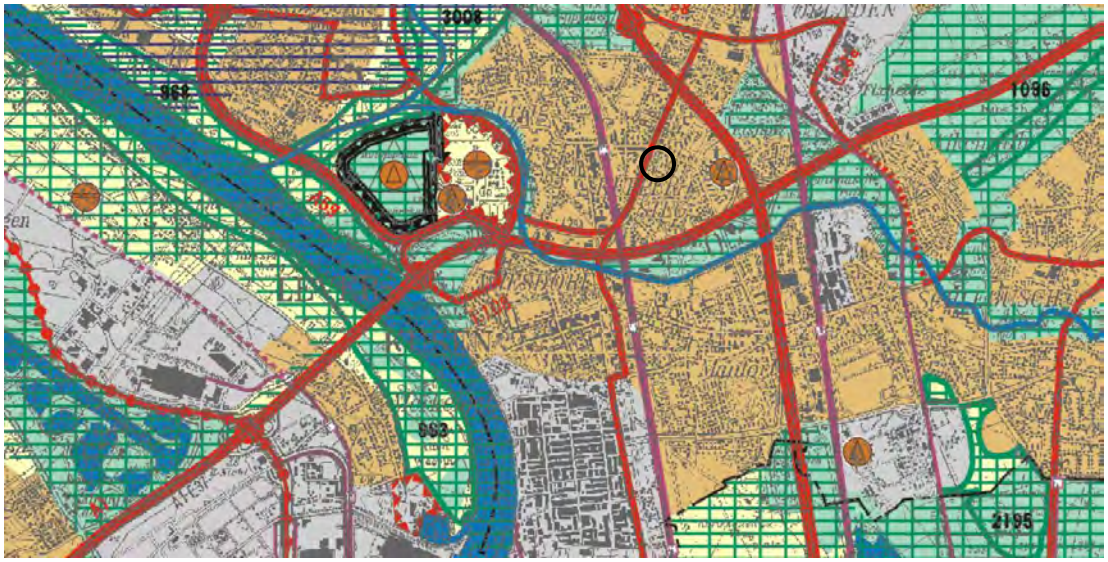


Abb. 2 – Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (ohne Maßstab).
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Der bisherige Regionalplan hat seinen Planungshorizont erreicht und soll durch einen neuen Regionalplan ersetzt werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2019 über das Verfahren zur Überarbeitung (bzw. Neuaufstellung) des Regionalplans informiert. Der neue Regionalplan wurde in seiner Entwurfsfassung in der der Zeit vom 07.02.2022 bis 31.08.2022 öffentlich ausgelegt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ Wohnbaufläche (W) dar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im FNP zusätzlich das Symbol mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Da Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, wird die Darstellung des FNP nach Abschluss des vorliegenden Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB angepasst.

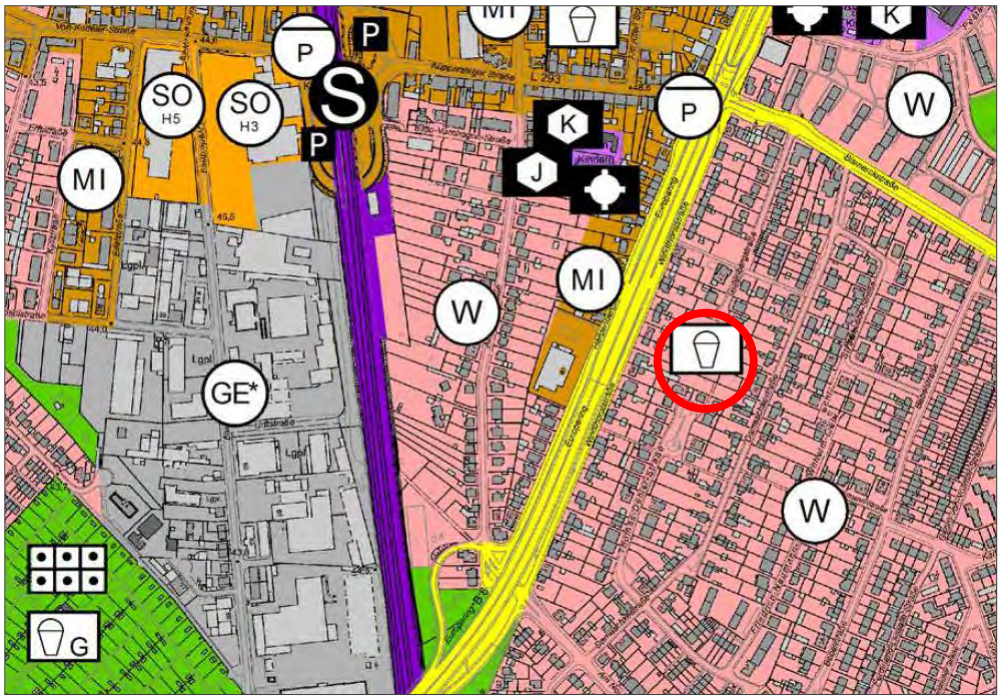


Abb. 3 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (hier ohne Maßstab).
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II wird in der ursprünglichen Bauleitplanung für diesen Bereich (Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ von 1976) zum großen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt. Weil auf Grundlage dieser Festsetzung keine Kindertagesstätte errichtet werden kann, wird das Erfordernis zur Schaffung neuer planerischer Voraussetzungen (vorliegender Bebauungsplan Nr. 276/II) gesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II „Küppersteg – südlich Gutenbergstraße“ befinden sich auch Flächen die im Ursprungsplan noch als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt sind. Für diese Plangebietsteile werden neue Festsetzungen zu »Art« und teilweise »Maß« getroffen.

Abb. 4 – Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II im ursprünglichen Bebauungsplan von 1976 (ohne genauen Maßstab).

Q.: Planzeichnung auf Grundlage der Katastergrundlage von 1975/76

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten und Entwicklungsräumen des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

4.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung außerhalb von potenziellen Gefahrenbereichen. Somit sind in diesem Bereich keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen erforderlich.

4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2018) trifft direkt zum Plangebiet keine Aussagen. Im Ursprungsbebauungsplan von 1976 sind im reinen Wohngebiet und dem allgemeinen Wohngebiet gemäß der Baunutzungsverordnung von 1968 Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig.

4.9 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet befindet sich außerhalb (etwa 270 m südöstlich) des im Einzelhandelskonzept (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2017) erfassten Nahversor-

gungszentrums (NVZ) in der „Küppersteger Straße“. Im Konzept wird weiter festgestellt, dass für diesen Bereich kein wesentlicher Handlungsdruck für einen weiteren Ausbau der Versorgungsstrukturen im Sinne zusätzlicher Lebensmittelmärkte besteht.

5. BESTANDSSITUATION

5.1 Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet und die Umgebung

Das Plangebiet (Änderungsbereich) befindet sich östlich der Bundesstraße 8 (Europaring) in der Siedlung Neuenhof im Stadtteil Küppersteg. Diese Siedlung entstand ab Ende der zweiten Dekade des zwanzigsten Jahrhunderts in mehreren Schüben/Abschnitten. Durch Um-/An- und Neubauten wird die Siedlung stetig nachverdichtet.

Die Grundstruktur der Siedlung ist von kleineren Mehrfamilienhäusern (teilweise auch nur Doppel- und Reihenhäuser) mit Satteldächern der frühen Entstehungsphase, aber auch von später hinzugekommenen Gebäuden der Nachkriegszeit geprägt. In der frühen Entstehungsphase der Siedlung verfügten die Häuser über verhältnismäßig große (langgezogene) Grundstücke, die auch als Gärten zur Selbstversorgung dienten. Bei diesen langen Grundstücken ist gerade in der Nachkriegszeit das Potenzial zur Nachverdichtung gesehen worden. In so einem Nachverdichtungsbereich befindet sich das Plangebiet der vorliegenden Planung.

Das nördliche Teilstück des Plangebiets (Flurstücke 1268 + 1269) am Wendehammer der Gutenbergstraße, das im Ursprungsplan in der zeichnerischen Festsetzung des reinen Wohngebiets (WR) liegt, wird als Gartengrundstück genutzt. Es wird erkennbar regelmäßig gepflegt.

In der Mitte des Plangebiets befindet sich die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Spielplatz). Es handelt sich hierbei tatsächlich um drei Gartenparzellen. Weil sich in diesem Bereich die Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans (→ Kinderspielplatz) über Jahre verzögert hat, konnte sich die Vegetation (auch mangels öffentlicher Zugänge) recht frei entfalten. Vorzufinden sind auf dieser Fläche hauptsächlich heimische Gehölzstrukturen (mitunter Obst- und Zierbäume), die auf die ehemalige Gartennutzung zurückzuführen sind.

Südlich dieser grünen Mitte befindet sich eine bisher hochgradig durch Betonplattenversiegelte Fläche. Diese Fläche ist der rückwärtige Teil eines ehemaligen Kleingewerbes und wird derzeit minder bzw. gar nicht mehr genutzt. Lediglich am östlichen Rand dieser Fläche ist eine kleinteilige Vegetation (Sträucher) vorzufinden.

Der südliche Bereich des Plangebiets, die Grundstücke an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße (Hausnummern 31 u. 33), sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Notwendigkeit der Aufnahme dieser Grundstücke in den Geltungsbereich

des vorliegenden Bebauungsplans ergibt sich aus dem Umfang der bisherigen Baufenster des Ursprungsbebauungsplans. Mit einer Tiefe von 14 m ragen die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster der südlichen Grundstücke (zur Zeit dieser Planaufstellung) auf das voran beschriebene Gewerbegrundstück. Diese Baufensterrestflächen haben für die Eigentümerparteien der südlichen privaten Grundstücke praktisch keinen Nutzwert und finden mit der Überplanung einen neuen klaren Abschluss.

Infrastruktur

Im nahen Umfeld des Plangebietes (300 m Radius) befindet sich der vorgenannte Nahversorgungsbereich in der Küppersteger Straße. Des Weiteren sind in der nahen Hardenbergstraße weitere Dienstleister und Arztpraxen ansässig. Etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Kerschensteinschule (Grundschule).

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Gutenbergstraße und weiter über die Bismarckstraße für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Im Nahbereich befinden sich zwei Kreisverkehre, die den schnellen Anschluss in die benachbarten Stadtteile ermöglichen. Nordwestlich ist das der Kreuzungspunkt der B 8 mit der L 293 (Küpperstegerstraße und Europaring). Nordöstlich ist es der Kreisel der Bismarckstraße mit der Abzweigung zur Robert-Blum-Straße. Mit dem Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die nahen Bushaltestellen in der Hardenbergstraße und Küppersteger Straße/Windthorststraße zu erreichen.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem der Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz grundsätzlich möglich ist. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist jedoch in diesem Stadtquartier aufgrund der Entfernung zum Bestandsnetz derzeit nicht möglich.

Die Entwässerung des Schmutzwassers soll im Plangebiet über das städtische Kanalnetz erfolgen. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen besteht eine Anschlusspflicht an die Kanalisation.

Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern. Gemäß einer im April 2019 durchgeführten Analyse, lassen die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu. Eine Gefährdung oder negative Beeinträchtigungen von Grund- oder Oberflächenwasser sind gemäß der Analyse bei einwandfreiem Betrieb der empfohlenen Anlage (Rigole) nicht zu erwarten.

5.2 Umweltthemen

Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet über Jahre sich größtenteils selbst überlassenen Vegetation, ist zu Beginn des Planungsprozesses (2019) der Bereich einer ersten Facheinschätzung (Begehung mit Dokumentation) unterzogen worden. Diese Betrachtung sollte zunächst aufzeigen, ob eine städtebauliche Entwicklung aus artenschutzrechtlicher Sicht in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist.

Im Jahr 2021 ist für den Bereich des Plangebiets eine klassische artenschutzrechtliche Prüfung (ASP, Stufe I) durchgeführt worden. Die ASP kam zum Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung Auswirkungen auf besonders bzw. strenggeschützte Arten zum damaligen Zeitpunkt ausgeschlossen werden konnten.

Luft und Klima

Leverkusen ist grundsätzlich von einem maritimen Klima (durch Westwinde vom Atlantik) geprägt. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der in der Klimatopkarte für die Stadt Leverkusen (z. B. unter geoportal.nrw nachzusehen) dem Klimatop „Stadtrandklima“ (6) zugeordnet wird. Die Luftqualität wird von den nahgelegenen Hauptverkehrsadern (B 8 Europaring sowie die BAB 1) beeinflusst.

Lärmbelastungen

Das Plangebiet unterliegt wegen der Nähe zur B 8 (Europaring) sowie der Bismarckstraße einer verhältnismäßig hohen Lärmbelastung. In der Lärmkarte aus dem Jahr 2022 (4. Runde, MUNV – Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem die vom Straßenlärm ausgehenden Werte für den 24h-Zeitraum zwischen 65 – 69 dB(A) liegen.

Grundwasser

Unterhalb des Plangebiets befindet sich der Grundwasserkörper (GWK) 273_01 (Niederung der Wupper und der Dhünn), dessen mengenmäßiger Zustand derzeit und in der nahen Zukunft nicht gefährdet ist. Der chemische Zustand dieses GWK wird aber zunehmend durch zu hohe Nitratwerte belastet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sowie dem nahen Umfeld liegt kein Oberflächenwasser vor.

Boden

Im Plangebiet ist der Boden bisher größtenteils unversiegelt (nicht bebaut). Nur auf den Grundstücken an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße stehen bereits Wohngebäude. Der rückwärtige Grundstücksteil eines ehemaligen Kleingewerbes in der Windthorststraße 47 (bisher das Flurstück 561, seit 2023 in zwei Flurstücke 1286 und 1287 geteilt) ist fast komplett mit Betonplatten abgedeckt und damit vollversiegelt.

Der hier vorliegende Bodentyp, L4 Parabraunerde, wird im Teil B dieser Begründung näher beschrieben.

Bodenbelastungen

Der für die Kindertagesstätte vorgesehene Teil des Plangebiets (die Flurstücke 1190, 578, 310 und 1287) wurde im Sommer 2022 unter Berücksichtigung der geplanten sensiblen Nutzung vorsorglich auf Altlasten bzw. sonstige schädliche Bodenveränderungen untersucht. Ausweislich der im Gutachten „Orientierende Bodenuntersuchung Kita-Neubau, Windthorststr./Gutenbergstr.“, erstellt durch die Middendorf Geoservice GbR mit Datum vom 12.07.2022, dokumentierten Untersuchungsbefunde zeigen die im Bereich der Parzellen 578 und 1190 entnommenen Oberbodenmischproben in der obersten Bodenschicht (0,0-0,1 m) leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte.

Auf Grundlage der vorliegenden Befunde ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die an die oberflächennahen Oberböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= Gartenland, Brachfläche) nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Abfalltechnisch relevant ist auch die Parzelle 1287, die annähernd vollständig durch Betonplatten versiegelt ist.

Da davon ausgegangen wird, dass im Zuge der Baumaßnahme ohnehin mindestens die oberen 0,1 m des Bodens im Bereich der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Teilfläche in Anspruch genommen und abgetragen werden, ist auch bei der geplanten sensiblen Nutzung als Kindertagesstätte nicht von einer Gefährdungssituation auszugehen. Weil die Teilfläche zur Zeit der Planaufstellung noch nicht abgetragen werden kann, sind die vorgefundenen Bodenaltlasten im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Nummer SW 2132 erfasst und wegen der gesetzlichen Pflicht (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) auch im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die übrigen Teile des Plangebiets sind nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht bekannt. Das schließt nicht aus, dass im Zuge von Bautätigkeiten bzw. Eingriffen in den Untergrund lokale Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ist in seiner Grundeigenschaft ein Machbarkeitsmodell auf Basis der zur Planaufstellung bekannten Informationen und Parameter (z. B. Nutzungen und ihr Flächenbedarf). Auf dem städtebaulichen Konzept basiert die Planzeichnung des Bebauungsplans mit ihren Festsetzungen.

Hauptgegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Kindergartenstandort. Die hierfür vorgesehene Fläche ist so aufgeteilt, dass die mit der Hauptnutzung (Kita) zusammenhängenden weiteren Nutzungen wie die Außenspielfläche und die Stellplatzanlage ausreichend dimensioniert werden können. Zudem werden in der Planzeichnung auch ausnahmsweise explizit der Standort für die Abfallbehälter (As) der Kita sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr festgesetzt, weil diese Standorte in dieser Form mit dem hiesigen Müllentsorgungsunternehmen sowie der Feuerwehr abgestimmt worden sind.

Das Plankonzept berücksichtigt auch die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes erwünschte Wohnnutzung am Wendehammer der Gutenbergstraße sowie an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße. In beiden Planteilbereichen soll weiterhin die Wohnnutzung möglich sein.

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der „Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen“ (Klimaschutz in der Bauleitplanung – Nov. 2013):

– Kompakte/verdichtete Stadt → Stadt der kurzen Wege

(*Sparsamer Umgang mit Flächen sowie eine optimale Ausnutzung der städtischen Infrastruktur.*)

– Grüne Siedlung

(*Intensive Begrünung des Plangebietes – z. B. in Form von Dachbegrünung.*)

– Aktive/passive Solarenergienutzung

(*Optimale Ausrichtung bzw. Positionierung der Baukörper für die Solarenergienutzung.*)

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Kindertagesstätte

Für die vorgesehene Kindertagesstätte stehen im Plangebiet etwa 3.200 m² Fläche zur Verfügung. Erfahrungsgemäß ist auf einer Fläche der vorgenannten Größe eine Einrichtung für die Betreuung von bis zu 120 Kindern möglich.

Die Haupterschließung (vor allem für den motorisierten Individualverkehr) der Einrichtung erfolgt aus nördlicher Richtung über die Gutenbergstraße. Hierzu steht eine 7,5 m breite und etwa 16 m lange Zufahrt (mit Anschluss zur Gutenbergstraße) zur Verfügung. Fußläufig ist das Grundstück der geplanten Einrichtung auch von Südosten über einen auf den ersten 15 Metern etwa zwei Meter breiten Stich von der Thomas-Dehler-Straße zu erreichen.

Diese Erschließungsvoraussetzungen hatten schließlich Auswirkungen auf die mögliche Position der späteren Kindertagesstätte. Ähnlich verhält es sich bei den notwendigen Stellplätzen der Einrichtung. Um unnötige weitere Erschließungen innerhalb des Kindergartengrundstücks zu vermeiden, befinden sich die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Stellplätze so nah wie möglich an der Haupterschließung (Gutenbergstraße). Das von den Baugrenzen gebildete Baufenster ist mit seiner Grundfläche von über 1.350 m² und seiner geometrischen Ausgestaltung flexibel genug, um verschiedene architektonische Lösungen entsprechender Größe zu ermöglichen. Je nach Einrichtungsgröße bleibt auf der nicht vom Gebäudekörper beanspruchten Fläche entsprechend viel Entwicklungsraum für die Außenspielfläche des Kindergartens übrig.

Benachbarte, vorwiegend dem Wohnen dienende Flächen

Die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche zieht auch notwendige Änderungen an den benachbarten Grundstücken nach sich. Durch die geplante Einfahrt zur künftigen Kindertagesstätte am Wendehammer der Gutenbergstraße, ist die Anpassung der Baugrenzen des hier angrenzenden Grundstückes (Flurstück 1268, Flur 16, Gemarkung Bürrig) notwendig. Das in diesem Bereich durch die Baugrenzen gebildete Baufenster ist im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan durch notwendige Abstandsflächen (zur Einfahrt) weiter nach Nordwesten verschoben und zugleich im Sinne einer größeren Flexibilität des verkleinerten Grundstücks vergrößert worden.

Durch die im südlichen Plangebiet heranrückende Fläche der Kindertagesstätte an die Grundstücke der Thomas-Dehler-Straße 31 und 33, werden die bisherigen Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes angeschnitten. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit die Baugrenzen für die vorgenannten Grundstücke entsprechend der neuen Situation angepasst festzusetzten.

Über die zeichnerischen Veränderungen hinaus, sollen die bisher im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 113/73 als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen im vorliegenden Bebauungsplan an die im Ursprungsbebauungsplan weiter westlich liegenden Flächen (Nähe Windthorststraße) Anschluss finden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzungsart dieser Flächen zum allgemeinen Wohngebiet gewandelt.

6.2 Verkehrskonzept

Motorisierter Verkehr

Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte kann über den Wendehammer der Gutenbergstraße erschlossen werden. Auch das benachbarte nordwestliche private Grundstück wird über diesen Wendehammer erschlossen. Die Gutenbergstraße ist wiederum mit der Bismarckstraße optimal an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die bereits bebauten südlichen Grundstücke des Plangebiets werden über die Thomas-Dehler-Straße erreicht.

Mit Blick auf die vorgesehene zusätzliche Nutzung am südlichen Ende der Gutenbergstraße, ist bereits zu Beginn der Planung (2019) die Belastbarkeit der Gutenbergstraße im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro: Brechtefeld und Nafe) betrachtet worden. Die Verkehrsuntersuchung ist 2019 zu dem Ergebnis gekommen, dass der durch die Kindertagesstätte verursachte Verkehr von der Gutenbergstraße aufgenommen werden kann.

Anwohner der Gutenbergstraße haben während der frühzeitigen Beteiligung (18.12.2020 – 15.01.2021) Einwände zur damaligen Planung (vor allem zur Erschließung) vorgebracht. Aus diesem Grund ist die Verkehrsuntersuchung von 2019 im Juni 2021 in Detailpunkten überarbeitet worden. Weil in dem Bauleitplanverfahren sich in der Folge die öffentliche Auslegung des Planentwurfs aus unterschiedlichen Gründen (Coronapandemie etc.) verzögert hat, konnte diese überarbeitete Fassung der Verkehrsuntersuchung (Stand 2021) nicht ohne den weiteren Planungsschritt »öffentliche Auslegung« veröffentlicht werden. An dieser Stelle kann festgehalten werden, dass die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2021 nicht zu einem anderen Ergebnis führte.

Die Anwohner der Gutenbergstraße haben sich im Frühjahr 2023 um einen Ortstermin mit der Kommunalpolitik, der Stadtverwaltung sowie dem Verfasser der Verkehrsuntersuchung bemüht, der schließlich am 21. Juni 2023 stattfinden konnte. Im Rahmen der Begehung der Gutenbergstraße, haben die Anwohner nochmal ihre Bedenken zur Erschließung der geplanten Einrichtung geäußert. Auf Bitten der Anwohner ist nach dem Termin eine weitere Verkehrszählung im Einmündungsbereich der Bismarckstraße veranlasst worden. Diese Zählung hat am 16.08.2023 stattgefunden. Im Vergleich zur Zählung aus dem Jahr 2019 stagniert das Verkehrsaufkommen in der Bismarckstraße. In Teilen ist sogar eine rückläufige Tendenz zu erkennen. Die Situation in der Gutenbergstraße hat sich ebenfalls nicht verändert.

Ruhender Verkehr

Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt für die Kindertagesstätte etwa 15 bis 20 Stellplätze vorzuhalten. Die in der Planzeichnung für die Stellplätze festgesetzten Flächen bieten insgesamt für 17 Fahrzeuge Platz. Für den Begegnungsfall PKW ↔ PKW ist im

Bereich der geplanten Stellplätze zudem ausreichend Manövrierfläche vorhanden. Damit erfüllt die Planung die in der Verkehrsuntersuchung gemachten Vorgaben.

Fahrradverkehr

Fast alle Teilbereiche des Plangebiets sind mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Das Grundstück der Kindertagesstätte kann mit dem Fahrrad – wie beim motorisierten Verkehr auch – über die Gutenbergstraße erreicht werden. Darüber hinaus lässt sich das Grundstück ebenfalls von der Thomas-Dehler-Straße, der Windthorststraße sowie der Damaschkestraße erreichen, wenn teils auf wenigen Metern reinen Gehweg vom Fahrrad gestiegen wird.

Fußläufig

Das Plangebiet lässt sich fußläufig aus allen Richtungen sehr gut erreichen. Von Norden über die Gutenbergstraße, von Westen über die Windthorststraße sowie von Osten über die Damaschkestraße. Wobei die zwei vorgenannten Wege zunächst in der Gutenbergstraße münden, bevor das Plangebiet erreicht ist. Aus südlicher Richtung ist das Plangebiet über die Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße und den im Plan festgesetzten Fußweg erreichbar.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz der Stadt ist möglich. Das anfallende Abwasser ist an den Schmutzwasserkanal der Stadt anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung« soll die vorgesehene Nutzung im Plangebiet langfristig sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

Allgemeines Wohngebiet

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich Flächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ als reines Wohngebiet

festgesetzt worden sind. Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Schichtung der Nutzungsarten von den äußeren Quartiersrändern (Windthorststraße im Westen sowie Bismarckstraße im Norden und Osten) nach Innen vorgenommen worden. So sind im Ursprungsplan die äußeren Bereiche der Siedlung als allgemeines Wohngebiet (WA) und die inneren Bereiche als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt worden.

Die vorgenommene Trennung bzw. Unterscheidung der Teilflächen ist für diesen heute innerstädtischen (zentralen) Siedlungsbereich nur mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Siedlung zu verstehen. Reine Wohngebiete sind nämlich eher eine Erscheinung der monofunktional auf die Wohnnutzung ausgerichteten Stadtränder (Stadtspeckgürtel) des vergangenen Jahrhunderts. Als die Wohnsiedlung Neuenhof ab den zwanziger Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden ist, befand sie sich noch zwischen den Städten Wiesdorf und Opladen. Heute befindet dieser Bereich (mehrfach nachverdichtet) sehr zentral im Stadtgebiet von Leverkusen. Seit der Ausrufung der Leipzig-Charta (2007) wird für die innerstädtischen Bereiche europäischer Städte das Ziel einer stärkeren und lebendigeren Durchmischung verfolgt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 276/II wird die Gelegenheit ergriffen, die in der Planzeichnung nicht der Fläche für Gemeinbedarf zugehörigen Flächen gemäß dem vorgenannten Leitgedanken der Leipzig-Charta dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet anzuschließen. Damit die Nutzungsartänderung aber nicht zu einer völlig unerwünschten Überprägung der im Plangebiet befindlichen Flächen führt, sind in diesem Bereich die sonst im § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO, Allgemeine Wohngebiete) unter Absatz drei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht gestattet.

Öffentliche Verkehrsfläche

Aufgrund der besonderen Lage der Fläche für Gemeinbedarf ist für deren Erschließung eine öffentliche Verkehrsfläche als Bindeglied zwischen dem Wendehammer der Gutenbergstraße und dem eigentlichen Grundstück der geplanten Kindertagesstätte notwendig. Um die monofunktionale Aufgabe dieser Verkehrsfläche zu untermauern, ist in der Planzeichnung auf dem Nachbargrundstück zusätzlich ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ eingezeichnet. Die Verkehrsfläche ist mit 6,7 m Breite ausreichend für den Zweirichtungsverkehr dimensioniert, auch wenn sie zeitweise auf etwa 5 m verengt wird.

Wegen der vorgenannten besonderen Lage der Fläche für Gemeinbedarf ist eine zeitweise Nutzung eines Teils dieser Erschließung zum Bereitstellen der Müllbehälter zur Entleerung dieser durch das Entsorgungsunternehmen unabdingbar. Daher ist ein Teil der Verkehrsfläche in der Planzeichnung entsprechend mit „Temp. Abstellfläche“ für diese zweitweise Nutzung gekennzeichnet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse gesteuert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt als Verhältniszahl an, wie viel Grundfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche verbraucht werden kann. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls eine Verhältniszahl. Die GFZ gibt an, wieviel Geschossfläche in Relation zur Grundstücksfläche zulässig sind. Die vorgenannten Attribute sind im vorliegenden Plan so gewählt, dass sie im Endergebnis den sonst in der Siedlung vorkommenden baulichen Strukturen entsprechen.

Bei der Fläche für Gemeinbedarf wird auf die Steuerung über die GRZ und GFZ verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier nur über das durch die Baugrenzen gebildete Baufenster sowie die Festsetzung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse (II) geregelt. Diese Lösung bietet ein hohes Maß an Flexibilität bei der späteren architektonischen Umsetzung. Die für die Nutzung insgesamt zur Verfügung stehende Fläche sowie weitere Vorgaben (z. B. des Landesjugendamtes) haben unabhängig vom Bau- und Planungsrecht eine stark steuernde Wirkung auf den künftigen Gebäudekörper.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Siedlung „Am Neuenhof“ ist in großen Teilen von der offenen Bauweise geprägt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, um sich der angrenzenden Bebauung städtebaulich anzupassen.

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert (festgesetzt), die unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen bebaut werden dürfen.

Die durch die Baugrenzen definierten Baufenster sind so ausgebildet, dass sie einerseits der städtebaulichen Logik der Siedlung folgen und zugleich ausreichend flexiblen Gestaltungsraum für das einzelne Grundstück lassen.

7.4 Nebenanlagen

Für die geplante Kindertagesstätte sind unter Umständen dem Hauptgebäude untergeordnete technische Nebenanlagen notwendig. Diese Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen unter Einhaltung weiterer bauordnungsrechtlicher Vorgaben errichtet werden.

Aufgrund der besonderen Lage, der Form und Erschließungsmöglichkeit der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Fläche, sind mit dem hiesigen Müllentsorgungsunternehmen mehrere Varianten beleuchtet worden, wie die geplante Einrichtung möglichst konform mit der Abfallentsorgungssatzung (AES) ihre Müllbehälter aufstellen kann.

Befindet sich ein Müllbehälterstandort weiter als 15 m von der Straße entfernt, so ist der Eigentümer bzw. die Eigentümerin gemäß der AES verpflichtet die Behälter zum Müllabholtag an den Rand der Straße zu bringen, die noch vom Müllentsorgungsfahrzeug angefahren wird. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, kann die »Fläche für Gemeinbedarf« hauptsächlich über ein etwa 16,5 m langes und 6,70 m breites Teilstück von der Gutenbergstraße erschlossen werden. Um innerhalb der vorgegebenen 15 m zu bleiben, müsste sich der Müllbehälterstandortplatz eigentlich im Bereich der vorgenannten Ein-/Ausfahrt befinden. Weil die Verengung des Ein-/Ausfahrtsbereichs wegen der notwendigen verkehrlichen Leistungsfähigkeit zu Spitzenzeiten und aus sonstigen Sicherheitsaspekten keine Option darstellt, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Lösung gefunden worden.

Der für die Müllbehälter vorgesehene Standort (etwa 25 m² für bis zu sieben 1.100 ℓ Großbehälter) befindet sich so nah wie möglich an der Haupterschließung der »Fläche für Gemeinbedarf« und wird in der Planzeichnung als Teilfläche »As« (Abfallsammelanlage) abgegrenzt. Zugleich ist im Ein-/Ausfahrtbereich ein etwa 2 m breiter Streifen »Temp. Abstellfläche« festgesetzt, auf dem am Müllabfuhrtag die Müllbehälter (z. B. vom Hausmeisterdienst) so nah wie möglich an den Wendehammer der Gutenbergstraße zu bringen sind.

7.5 Stellplätze, Stellplatzanlagen, Carports und Garagen

Die im Plangebiet für eine Kindertagesstätte zur Verfügung stehende Fläche erlaubt eine Einrichtung für bis zu 120 Kinder. Auf Grundlage dieser Maximalauslastung ist im Rahmen der zur Planung erstellten Verkehrsuntersuchung die benötigte Stellplatzanzahl ermittelt worden. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt 15 – 20 Stellplätze. Die in der Planzeichnung für die Stellplätze »St« insgesamt festgesetzten Flächen bieten für etwa 17 PKW Platz.

Für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen trifft der Bebauungsplan andere textliche Festsetzungen. So sind hier Stellplätze und Carports auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksteile (außerhalb der Baugrenzen) möglich. Aufgrund ihrer Massivität sind Garagen aber nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen möglich.

7.6 Freizuhaltende Sicherheitszone

Üblicherweise benötigt die Feuerwehr für die großen Leiterfahrzeuge eine Aufstell-/ bzw. Bewegungsfläche von 7 m x 12 m. Aufgrund des Zuschnitts der Fläche für Gemeinbedarf und ihrer flaschenhalsartigen Erschließung, ist im vorliegenden Fall empfohlen worden die vorgenannte Standardfläche zu verdoppeln. Sie ist auch daher zeichnerisch festgesetzt.

7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einflussbereich der B 8 (Europaring, etwa 70 m westlich) sowie der Bismarckstraße (etwa 240 m nördlich des Plangebietes). Etwa 400 m (Luftlinie) westlich des Plangebiets verläuft zudem der Eisenbahnstreckenabschnitt Köln – Düsseldorf (Strecken Nr. 2650/2750).

Die Berechnungen des schalltechnischen Prognosegutachtens haben für die Straßenverkehrsgeräusche ergeben, dass für die im Plangebiet dem Wohnen dienende Bereiche die Beurteilungspegel von L_r = 59 – 63 dB(A) tags sowie L_r = 53 – 56 dB(A) nachts vorliegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein »Allgemeines Wohngebiet« werden demnach in der Tageszeit um maximal 8 dB(A) und in der Nacht um 11 dB(A) überschritten. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf liegen Beurteilungspegel von L_r = 59 – 61 dB(A) tags vor, sodass der Orientierungswert für Mischgebiete, der hier zur Beurteilung herangezogen wird, tagsüber den Wert nur geringfügig um bis zu 1 dB(A) überschreitet. Für den Betrieb der Kindertagesstätte sind die Werte für die Nacht nicht relevant.

Die Berechnungen zu den Schienenverkehrsgeräuschen zeigen, dass für die im Plangebiet dem Wohnen dienende Bereiche tagsüber Beurteilungspegel von L_r = 40 – 46 dB(A) sowie zur Nachtzeit L_r = 36 – 43 dB(A) vorliegen. Für Bereiche die einem »Allgemeinen Wohngebiet« zuzuordnen sind bedeutet das, dass die Orientierungswerte sowohl für den Tag als auch die Nacht eingehalten werden.

Auch der von der Planung (Kindertagesstätte) ausgehende Lärm ist im schalltechnischen Prognosegutachten untersucht worden. Dabei wird im Gutachten zunächst festgehalten, dass sich diese Betrachtung hauptsächlich auf den durch die Kindertagesstätte erzeugten Verkehr konzentriert. Der von einer Kindertagesstätte ausgehende Kinderlärm ist laut Gesetz (§ 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) kein Lärm. Betrachtet worden sind zwei Erschließungsvarianten der geplanten Einrichtung. In der ersten Variante ist der Erschließungsverkehr im Berechnungsmodell nur über die Gutenbergstraße geführt worden. Bei der zweiten Variante wird die Einrichtung vom motorisierten Individualverkehr von Norden (Gutenbergstraße) sowie von Süden (Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße) angefahren. Im Vergleich beider Erschließungsvarianten zeigt das Prognosegutachten auf, dass die zweite Variante aus schallschutztechnischer Sicht für das direkte Umfeld die optimalere Lösung ist.

Das schalltechnische Prognosegutachten stellt insgesamt fest, dass aufgrund der Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebiets aktive Schallschutzmaßnahmen nicht umzusetzen sind. Aus diesem Grund wurden für notwendige passive Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der DIN 41019:2018-01 ermittelt. Auf dieser Grundlage basieren die Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Plangebiet.

7.8 Pflanzgebote

Außenspielfläche der Fläche für Gemeinbedarf

Nutzungsartbedingt wird es notwendig werden, den Außenspielbereich der Fläche für Gemeinbedarf kindgerecht zu gestalten. Neben entsprechenden Spielgeräten sind Hecken und Bäume als Gestaltungselement sowie Sicht-/Sonnenschutz unerlässlich. Im vorliegenden Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Einfriedung der Außenspielfläche (Fläche für Gemeinbedarf)

Heckenpflanzungen sind wichtiger Gestaltungsbestandteil zur Eingrenzung der Außenspielfläche. Sie können die teilweise brachiale Wirkung von Einfriedungen verschiedenster Ausführungen in der optischen Wahrnehmung mildern. Entsprechend großgewachsene Hecken können zudem eine positive Wirkung auf die subjektive Wahrnehmung von Lärm haben. Mit den zuvor beschriebenen Eigenschaften sollen die Hecken ausdrücklich auch einen nachbarschützenden Charakter entfalten. Daher werden für den Außenspielbereich der Fläche für Gemeinbedarf in den textlichen Festsetzungen Mindestvorgaben zur Einfriedung dieser gemacht.

Begrünung privater Grundstücksteile

Eigentümerinnen und Eigentümer können und sollen für ihren baulichen Eingriff in die Natur und deren Haushalt einen Ausgleich vor Ort (auf dem eigenen Grundstück) schaffen. Hierfür sieht die Planung die Pflanzung von mindestens zwei heimischen Bäumen zweiter Ordnung (mittelwüchsig) vor. Ziel dieser Festsetzung ist es das Mikroklima zu verbessern sowie die Flora und Fauna im Quartier zu unterstützen.

Weitere Grünmaßnahmen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes

Begrünte Flachdächer im Plangebiet

Im Plangebiet sind sowohl geneigte als auch flache Dächer erlaubt. Wird für ein Gebäude das Flachdach gewählt, so ist den Festsetzungen nach dieses Dach (extensiv) zu begrünen. Begrünte Dächer haben z. B. den Vorteil, dass sie das Regenwasser gut zurückhalten können (Zeitfaktor). Zudem haben begrünte Dächer auch eine isolierende Funktion. Sie können sowohl gut vor den Außentemperauren als auch vor Schalleinwirkungen isolieren. Weil begrünte Dächer darüber hinaus auch positive Auswirkungen auf die Insekten- sowie Vogelwelt haben, sind sie insgesamt für klimaangepasstes Bauen unerlässlich geworden.

Begrünte Fassaden

Eine effiziente Maßnahme gegen die Bildung von Wärmeinseln während sommerlicher Hitzeperioden im Stadtgebiet, ist die möglichst breitflächige Begrünung von Fassaden. Eine Fassadenbegrünung verschattet die Gebäudeaußenwand und vermindert die

Aufheizung des Gebäudes. Des Weiteren fördert eine großflächige Fassadenbegrünung durch das Verdunsten der Pflanzenblätter die Produktion von kühler und frischer Luft. Eine begrünte Außenfassade kann zudem direkt vor Ort einen erheblichen Anteil zum Abbau von Luftschadstoffen und Feinstäuben beisteuern. Eine weitere positive Eigenschaft von begrünten Fassaden ist, dass die Lärmbelastung am Gebäude deutlich wahrnehmbar gesenkt werden kann.

Bindend ist die Fassadenbegrünung im Plangebiet nur für die Fläche für Gemeinbedarf, weil diese (Pionier-)Leistung von einem Träger einer Kindertagesstätte einfacher umzusetzen ist (Stichwort: Vorbildwirkung). Zudem muss für die Umsetzung der Kita ein ausgewachsener Gehölzbestand (der ehemaligen Gärten) weichen. Für die wenigen privaten Grundstücke im Plangebiet ist die verpflichtende Umsetzung einer Fassadenbegrünung mit Blick auf die bereits bebauten Grundstücke der Nachbarschaft wiederum unverhältnismäßig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, -neigung und -eindeckung

Ein Dach kann – je nach Ausführung – ein sehr prägnantes Gestaltungselement der Gebäudegesamtstruktur sein. Mit Blick auf die Dachlandschaften in verdichteten Siedlungsräumen, sollte es oberstes Ziel sein über ähnliche Farbtöne und Gestaltungsformen (z. B. Dachneigung) ein harmonisches Gesamtbild zu schaffen bzw. aufrecht zu erhalten.

In der Siedlung „Am Neuenhof“ sind – mit wenigen Ausnahmen – hauptsächlich Satteldächer vorzufinden. Bei der Dacheindeckung dominieren die Farben Dunkelbraun, Braun und Anthrazit/Grau. Einige wenige Ziegelrote Dächer kommen ebenfalls vor. Gebäude mit Flachdach sind im Nahbereich des Plangebiets bisher eine seltene Ausnahme. Bei der farblichen Gestaltung der Dachlandschaft ist es Ziel der Planung, sich vorrangig weiter an den ursprünglichen Farbtönen der Siedlung zu orientieren. Daher sind die festgesetzten Farbvariationen vorgegeben. Weil Teilbereiche der Siedlung „Am Neuenhof“ bereits schon in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden sind, haben die Gebäude aus dieser Zeit Dächer mit starker Dachneigung. Deshalb lässt die vorliegende Planung eine Neigung von bis zu 55° zu. Flachdächer sind im Plangebiet auch möglich, sie sind aber mit extensiven Pflanzenmischungen zu begrünen. Dieses Gebot begründet sich aus dem Maßnahmenkatalog der Klimaanpassungsstrategie. Mit begrünten Dächern können der Natur auf relativ einfache Weise versiegelte Flächen zurückgegeben werden. Diese Dachflächen können bei Niederschlägen anfallendes Regenwasser zurückhalten und bieten der Siedlungsfauna (Vögel und Insekten) einen erweiterten Lebensraum. Extensiv begrünte Dächer schirmen zudem hervorragend Wärme und Kälte ab.

Bei geneigten Dächern sind wegen der unerwünschten Blendwirkung glasierte Dachpfannen/-ziegel nicht gestattet. Ausnahmen bilden hier untergeordnete (z. B. metallische) Bauteile sowie Solarpaneele.

2. Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Montage von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern im Plangebiet ist im Sinne der Energiewende und der Diversifizierung der Energiequellen erwünscht.

3. Einfriedungen

Einfriedungen haben primär die Herstellung von Privatsphäre zum Ziel. Darüber hinaus dienen sie dem Objektschutz und zeigen klare (weil sichtbare) Grenzen auf. Zu ihrer Zweckerfüllung müssen Einfriedungen über eine gewisse bauliche Robustheit, Höhe und insgesamt eine Geschlossenheit verfügen.

Die Notwendigkeit die Außenspielfläche einer Kindertagesstätte – wegen der Schutzwirkung – einzufrieden ist unbestritten. Außer einer Mindesthöhe und dem Pflanzgebot einer zur Einfriedung zusätzlichen Hecke werden von der vorliegenden Planung keine weiteren Vorgaben gemacht. Einfriedungen von Kindertagesstätten dürfen durchaus kreativ ihren speziellen Nutzungszweck im Stadtbild zeigen.

Für die Bereiche des Plangebiets die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, werden zu den Einfriedungen Festsetzungen getroffen, die sich der Eigenart der näheren Nachbarschaft/Umgebung anpassen.

III Hinweise und Kennzeichnungen

Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung werden zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie zum Schutz von Fledermäusen generell auf den Zeitraum 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beschränkt.

Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken.

Bei den Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die

eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird. Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.

Nächtliche Beleuchtungen können zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse anlocken. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sowie zum Insektenschutz sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten. Dadurch können die Störwirkungen für lichtempfindliche Arten minimiert werden.

Wirkungen des Vorhabens auf besonders bzw. streng geschützte und Arten der Roten Listen in NRW konnten zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) ausgeschlossen werden. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst:

- Individuen werden nicht getötet (§ 44, Abs. 1: „Erhöhtes Tötungsrisiko“)
- es entstehen keine erheblichen Störungen lokaler Populationen (§ 44 Abs. 2: „Erhebliche Störung“)
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht zerstört (§ 44 Abs. 3: „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“)

Bodendenkmalpflege

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0,

Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kennzeichnungen

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen geführte Fläche mit der Bezeichnung „SW 2132 – KiTa Gutenbergstraße“ wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Altlasten – schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen schädliche Bodenveränderungen vor (siehe Abschnitt 5.2 dieser Begründung). Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen (Sanierungs-)Maßnahmen frühzeitig mit der UBB abzustimmen.

Sollte sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Eingriffe in den Untergrund/Aushubmaßnahmen sind zwingend unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Leverkusen, Gemarkung Bürrig: 1 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

Entsorgung – Abfallsammlung

Mit Umsetzung der Planung sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen.

Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (für Kindertagesstätten z. B. nach § 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist bei der Kita unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Bauleitplanung ist mit Blick auf die Fläche für Gemeinbedarf und deren Entsorgungsmöglichkeit nach AES eine besondere Situation eingetreten. Aufgrund der flaschenhalsartigen Erschließung und der Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche (mehr als 15 m), ist neben einem festen Abfallsammelbehälterstandort (in der Planzeichnung → As) ein temporärer Standort für die Abfallsammelbehälter (temp. Abstellfläche) für den Müllabholtag einzurichten.

Leitungen im Plangebiet

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich je eine Gas- und Wasserversorgungsleitung der Energieversorgung Leverkusen GmbH (EVL). Auf Grund des Alters und des verbauten Materials, sind Arbeiten in Leitungsnähe nur unter besonderer Vorsicht und entsprechenden Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Im Vorfeld von Bauarbeiten sind die Leitungen zu lokalisieren. Bei einer ggf. erforderlichen Verlegung von Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von etwa vier Monaten zu rechnen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke
DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Teil B: Umweltbelange

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorliegende Planung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. In diesem Verfahren werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles auf erhebliche Umweltauswirkungen bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht. Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Daher wird bei dieser Planung mit Bezug auf § 13 Abs. 3 BauGB von einem ausführlichen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf einen ausführlichen Umweltbericht befreit nicht von der materiellen Pflicht die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planänderung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

1.1 Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung

Zur Zeit der Planaufstellung besteht das Plangebiet formal aus mehreren etwa gleichgroßen Gartenparzellen sowie zwei bebauten Grundstücken und einer fast vollständig versiegelten Fläche. Der nördliche Bereich des Plangebiets am Wendehammer der Gutenbergstraße wird erkennbar als Gartengrundstück genutzt und gepflegt. Die innenliegenden Grundstücke werden in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) aus dem Jahr 2021 teils als Gartenbrachen bezeichnet. Diese Grundstücke werden offensichtlich nicht mehr regelmäßig gärtnerisch kultiviert. Die im südlichen Teil des Plangebiets befindliche uns fast vollständig mit Betonplatten versiegelte Fläche, ist Teil eines Kleingewerbegrundstücks in der Windthorststraße 47 gewesen. Der südlichste Bereich des Plangebiets an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße ist bereits bebaut. Hier stehen ein Mehr- und ein Einfamilienhaus.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem vorliegenden Plan sollen hauptsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte im Stadtteil Küppersteg geschaffen werden. Die Planung geht von einer Maximalausnutzung der für die Kindergartenstätte zur Verfügung stehenden Fläche aus. Darüber hinaus ist es notwendig geworden einzelne angrenzende Grundstücke mit in den Geltungsbereich der vorliegenden Planung einzubeziehen.

Der Bebauungsplan Nr. 276/II setzt für den Großteil des Plangebiets eine „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“ fest. Die übrigen Plangebietsteile werden als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie als eine für die Erschließung der Kindertagesstätte notwendige öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen [·– –·– –·] bilden in der Planzeichnung die Bereiche ab, in denen die entsprechenden Baukörper errichtet werden können. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist das von den Baugrenzen gebildete sogenannte Baufenster großzügig bemessen. Darüber hinaus wird im vorliegenden Bebauungsplan die offene Bauweise [o] festgesetzt. Die Regelung der Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der Geschossflächenzahl [II]. Für die Außenspielfläche der Kindertagesstätte empfiehlt sich (je nach Stellung des Gebäudes) der südliche Teil der für die Kita zur Verfügung stehenden Fläche.

Für die dem Wohnen dienenden und bereits bebauten Plangebietsteile ändert sich durch die Anpassung der Baufenster im vorliegenden Plan praktisch nichts. Die Planänderung passt sich hier dem „Ist-Zustand“ an. Auf den südlichen bereits bebauten Grundstücken kann aufgrund der notwendigen Einhaltung von Grenzabständen schon heute nicht anders gebaut werden. Die neuen Baugrenzen fixieren diesen Stand. Bei dem nordwestlichen (noch unbebauten) Grundstück eröffnet die Verschiebung der Baugrenzen eine bessere Ausnutzung der Fläche. Die übrigen Festsetzungen zur räumlichen Ausnutzug folgen dem Ursprungsplan. Mit der vorliegenden Planänderung wird die Festsetzung der Gebietsart für die dem Wohnen dienenden Plangebietsteile vom reinen Wohngebiet (WR) zum allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Die genauen Gründe für die Änderung sind im Teil A (Punkt 7.1) beschrieben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird zweifelsohne Folgen auf die im Plangebiet befindlichen Teilflächen haben. Gemäß Planzeichnung stehen für die vorgesehene Kindertagesstätte etwa 3.200 m² zur Verfügung. In zweigeschossiger Bauweise ist auf einer Fläche dieser Größe eine Einrichtung für bis zu 120 Kinder möglich. Zweigeschossig wird für das Gebäude der Kindertagesstätte eine Grundfläche von etwa 700 m² benö-

tigt. Das in der Planzeichnung von den Baugrenzen gebildete Baufenster ist so ausgestaltet, dass es mehrere Gebäudestellungsvarianten ermöglicht. Von der Stellung und Größe des Kindergartengebäudes ist auch die Ausgestaltung der Außenspielfläche der Einrichtung abhängig. Die Erschließung und die notwendigen Stellplätze sind im Norden des Plangebiets (Nahbereich des Wendehammers) vorgesehen.

Neben der für die Kindertagesstätte bestimmten Fläche, befinden sich im Plangebiet auch weitere einzelne Grundstücke, die dem Wohnen dienen. Die südlichen Grundstücke an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße sind bereits bebaut. Sie mussten in die Planzeichnung aufgenommen werden, um die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (vor allem die Baugrenzen) neuzuordnen. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets verhält es sich ähnlich. Durch die Verbreiterung der für die Kita vorgesehenen Ein-/Ausfahrt musste ebenfalls das Baufenster des benachbarten (zu Wohnzwecken bestimmten) Grundstücks angepasst werden. Dieses Grundstück am Wendehammer ist – anders als die südlichen Grundstücke – noch nicht bebaut.

Die Umsetzung der Planung hat zur Folge, dass die auf den Gartenbrachen stehenden Gehölzstrukturen dem Kindergartenneubau weichen werden müssen. Aufgrund des Flächenzuschnitts sowie der notwenigen Erschließungs- und Stellplatzflächen, ist kaum davon auszugehen, dass die Bestandsvegetation in Teilen erhalten werden kann. Zumal hier sichergegangen werden muss, dass keine giftigen Pflanzen (z. B. die Eibe – *Taxus baccata*) auf der Kindergartenfläche stehen bleiben. Durch die Neugestaltung der Kindergartenaußenspielfläche und den Begrünungsmöglichkeiten des Kindergartengebäudes (Dach und Fassade), wird aber mittelfristig ein Ausgleich für diesen Verlust erbracht. Bei den ins Plangebiet aufgenommenen und dem Wohnzweck zugeordneten Grundstücken wird mit der Umsetzung der Planung nur im nordwestlichen Teil eine Änderung durch Neuerrichtung eines Gebäudes eintreten. Im südlichen Plangebiet stehen die Wohngebäude bereits. Das zuvor beschriebene hochgradig versiegelte Grundstück (rückwärtiger Teil des ehemaligen Kleingewerbes in der Windthorststraße 47) wird mit der Umsetzung der Planung eine deutliche Verbesserung erfahren. Je nach Stellung der künftigen Kindertagesstätte wird ein Großteil der Fläche entsiegelt und zur grünen Außenspielfläche der Einrichtung gehören.

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würde in dem Bereich zunächst der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ mit seinen Festsetzungen gelten. Das bedeutet, dass es weiterhin Ziel wäre, anstelle eines Kindergartens doch einen Kinderspielplatz zu errichtet. Für die dem Wohnen dienenden Plangebietsteile stellt sich die Frage der Nichtdurchführung praktisch nicht. Bis auf das Grundstück im Nordwesten sind die Grundstücke bereits bebaut.

2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Ab dem folgenden Punkt 2.3 werden die potenziellen Auswirkungen bei Durchführung der Planung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

2.3 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird grundsätzlich der Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Primär hat die vorliegende Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte zum Ziel. Sekundär werden auch Flächen überplant, die teilweise bereits bebaut sind. Hier handelt es sich um private Grundstücke, die dem Wohnen dienen.

In der folgenden Auflistung werden die Auswirkungen der Planung auf materielle sowie immaterielle Schutzgüter bewertet. Zu den materiellen Schutzgütern gehören Menschen, Tiere, Pflanzen sowie die Umweltmedien Boden, Wasser, Luft und Klima. Darüber hinaus haben das Landschaftsbild, die Kultur- und Sachgüter eine über den materiellen Wert gehende Bedeutung.

2.3.1 Schutzgut Menschen

Unter dem Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit bzw. das Wohlbefinden zusammengefasst und in Bezug auf die Planung betrachtet. Insbesondere sind das „Wohnen“ und die „Regenerationsmöglichkeiten“ als Schutzziele zu nennen. Bei dem Schutzgut Mensch spielen auch die Vermeidung von Emissionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als weitere Belange aus dem Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Rolle.

Lärmschutz

Das zum Bauleitplanverfahren erstellte schalltechnische Prognosegutachten (Stand: Feb. 2022) hat vorrangig die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen betrachtet.

Dabei wurde dokumentiert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet Teilweise überschritten werden. Vor allem die nahe B 8 (Europaring) und die im städtischen Straßennetz bedeutsame Bismarckstraße haben aus schalltechnischer Sicht einen Einfluss auf das Plangebiet. Aufgrund der Bestandsgebäudestruktur im Nahbereich des Plangebiets sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht effektiv umsetzbar. Daher wurden in dem Prognosegutachten zur Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109:2018-01 ermittelt. Hierauf basieren die textlichen Festsetzungen

Zusätzlich zur bestehenden Lärmeinwirkung durch die benachbarte Verkehrsinfrastruktur, ist mit der Umsetzung der Planung (Planungshauptziel: Kindertagesstätte) zu bestimmten Tageszeiten mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen (umgangssprachlich: Bring- und Holverkehr) und damit zusätzlicher Lärmeinwirkung auf das nahe Umfeld der Kindertagesstätte auszugehen.

Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralgelegenen Siedlungsbereich von Leverkusen. Aus lufthygienischer Sicht liegt es in einer von der B 8 (Europaring) sowie den Bundesautobahnen A 1 und A 3 beeinflussten Zone. Aufgrund der städtebaulichen Topografie (offene Bauweise) sowie den Grünstrukturen (viele private Gärten) ist im Plangebiet nach Einschätzung des Fachbereichs Umwelt nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zu rechnen.

Die lufthygienische Situation sollte sich auch nicht verschlechtern, wenn nach Umsetzung (Abschluss der Baumaßnahmen) etappenweise ein adäquater Ersatz für den Verlust der Gehölzstrukturen im Plangebiet geschaffen wird. Primär kann diesen Ausgleich die Außenspielfläche der Kindertagesstätte – z. B. durch Baum- und Heckenpflanzungen – leisten. Ergänzt werden soll der Ausgleich zudem durch die Dach- und Fassadenbegrünung der Kindertagesstätte.

Kurzresümee zum Schutzgut Mensch

Bezüglich der bereits heute durch den Verkehr (vor allem von den Straßen) verursachten und auf das Plangebiet sowie das nahe Umfeld einwirkenden Schallimmissionen lässt sich festhalten, dass mit der Einhaltung der im vorliegenden Plan gemachten Vorgaben (Textliche Festsetzungen) gesunde Arbeits-/Wohnverhältnisse zu erreichen sind. Zusätzliche Schallemittenten, wie z. B. der mit der geplanten Kindertagesstätte zusammenhängende Verkehr, sind zeitlich sehr begrenzt.

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht von einer Verschlechterung der Lufthygiene im Plangebiet auszugehen. Der unvermeidliche Verlust des Gehölzbestandes im Plangebiet wird über entsprechende Neupflanzungen auf der Außenspielfläche der Kindertagesstätte ausgeglichen werden können. Das Mikroklima und damit auch die unmittelbare Lufthygiene werden durch die Planung nicht verschlechtert.

2.3.2 Elemente des Naturhaushalts und das Klima als Schutzgüter

Boden

Die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche sowie das nordwestliche Grundstück im Bereich des Wendehammers der Gutenbergstraße sind zur Zeit der Planaufstellung nicht bebaut und werden extensiv aber auch teils intensiv gärtnerisch genutzt. Der Boden erfüllt auf diesen Flächen noch seine Funktionen (Wasser-/Nährstoffaufnahme) und ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Weiter südlich befindet sich im Plangebiet die bereits erwähnte hochgradig versiegelte Teilfläche (rückwärtiger Teil des Kleingewerbegrundstücks der Windthorststraße 47). An der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße im südlichen Teil des Plangebiets sind zwei bereits bebaute Grundstücke.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um den Bodentyp L4 „Parabraunerde“. Nach der Kartieranleitung des »Geologischen Dienstes NRW« ist es gemäß Klassifizierung „stark sandiger Lehm“ (4 – sandig-lehmig). Gemäß BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) wird dieser Boden unter Lehm/Schluff eingeordnet. Aus bodenkundlicher Sicht besitzt dieser Boden (unbebaut) die Eignung für eine Weiden- und Ackernutzung.

Wie bereits im Teil A der Begründung unter Punkt 5.2 (Bodenbelastungen) erwähnt, ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die für die Kindertagesstätte vorgesehene Teilfläche auf Bodenverunreinigungen untersucht worden. Ausweislich der im Gutachten „Orientierende Bodenuntersuchung Kita Neubau, Windthorststr./Gutenbergstr.“, erstellt durch die Middendorf Geoservice GbR mit Datum vom 12.07.2022, dokumentierten Untersuchungsbefunde zeigen die im Bereich der Parzellen 578 und 1190 entnommenen Oberbodenmischproben in der obersten Bodenschicht (0,0-0,1 m) leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte. Die oberste Bodenschicht ist mit den notwendigen Baumaßnahmen fachkundig aufzunehmen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Mit Umsetzung der Planung ist demnach in Teilen (die unversiegelten Bereiche) von einer Verbesserung des Bodenzustands auszugehen.

Für die übrigen Teilbereiche des Plangebiets sind Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen nicht bekannt. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass im Zuge von Bauarbeiten/Eingriffen in den Untergrund lokale Bodenbelastungen vorgefunden werden könnten.

Mit der vorliegenden Planung werden Änderungen am Ist-Zustand des Bodens im Plangebiet möglich. Innerhalb der Baufenster dürfen die Flächen auf das notwendige Maß versiegelt werden. Auch die Erschließungsflächen und die Flächen für notwendige Stellplätze werden ein bestimmtes Maß an Versiegelung erfordern.

Wasser

Oberflächenwasser liegt im Plangebiet nicht vor. Gemäß ELWAS-WEB (*elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW*) liegt das Plangebiet über einem Grundwasserkörper (GWK 273_01), bei dem für den Zeitraum bis 2027 der mengenmäßige Zustand als „gut“ bewertet wird.

Klima

Die Stadt Leverkusen – somit auch das zentral gelegene Plangebiet – befindet sich klimatisch innerhalb der maritim beeinflussten Großlandschaft des Norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene. Geprägt wird diese Zone von milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Allgemein befindet sich das Klima im Wandel und eine im Rahmen des »Klimaanpassungskonzeptes für die Stadt Leverkusen« (*2020 – Energielenker Beratungs GmbH*) erfolgte Untersuchung geht für die nahe Zukunft (den Zeitraum 2021–2050) von einer Steigerung der mittleren Lufttemperatur in Leverkusen um 1,7°C im Vergleich zum Zeitraum 1971–2000 aus. Es ist davon auszugehen, dass die zur Planaufstellung in einem hohen Maß baumbestandene Fläche des Plangebietes bisher eine positive mikroklimatische Wirkung auf das nahe Umfeld hat.

Kurzresümee zu den Elementen des Naturhaushalts und des Klimas

Durch die Planung werden Änderungen am Ist-Zustand des Bodens im Plangebiet möglich. Mit Umsetzung der Planung wird das ehemalige Gewerbegrundstück entsiegelt sowie bei den anderen für die Kindertagesstätte vorgesehenen Teilflächen die oberflächennah belastete Bodenschicht gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. An anderer Stelle wird aber auch Boden durch die geplante Kindertagesstätte (etwa 700 m²) sowie die notwendigen Stellplätze und die notwendige Erschließung (etwa 1070 m²) versiegelt. Die Erschließungsflächen können zumindest bautechnisch so ausgeführt werden (z. B. durchlässige Pflastersteine), dass sich die Versiegelung nicht wie eine Vollversiegelung auf den Boden auswirkt und bestimmte Funktionen – wie die Wasseraufnahme – erhalten bleiben.

Oberflächenwasser ist von der Planung nicht betroffen. Durch die Pflicht, das Niederschlagswasser vor Ort versickern zu lassen, sollten die Auswirkungen der Planumsetzung auf die Grundwasserneubildung marginal ausfallen.

Es ist davon auszugehen, dass der mit der Planung zunächst einhergehende Verlust der Vegetation (des Baumbestandes) mikroklimatische Auswirkungen im Plangebiet sowie dem nahen Umfeld haben wird. Die bisherigen positiven Effekte der baumbestandenen Fläche, wie z. B. die Beschattungswirkung und die Bildung von Verduns-

tungskälte, sollen in der vorliegenden Planung möglichst durch besondere Festsetzungen zu Gründächern (sowie Außenfassaden) kompensiert werden. Des Weiteren wird die Außenspielfläche der Kindertagesstätte wieder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

2.3.3 Artenschutz

Dem Artenschutz wird bei Planungen im Stadtgebiet und deren späteren Umsetzungen eine besondere Rolle beigemessen. Auch in vereinfachten Verfahren ist es notwendig, die vorgefundene Umweltsituation sowie die durch die Planung wahrscheinlich eintretenden Änderungen zu beschreiben. Dabei wird sowohl auf die Flora (Pflanzenwelt) sowie die Fauna (Tierwelt) näher eingegangen.

Ausgangssituation: Biotopstruktur und Flora

Das Plangebiet weist unterschiedlich ausgeprägte Biotopstrukturen auf. Die nördlichen Plangebietsteile (die Flurstücke 1268 und 1269) werden augenscheinlich regelmäßig gemäht. Die weiter im Plangebietsinneren liegenden Flurstücke 1190 und 578 werden ebenfalls gärtnerisch genutzt. Hier konnte sich aber bereits ein beachtlicher Gehölzbestand aus Obst-, Zier- und typischen heimischen Gehölzen ausbilden. Auf dem Flurstück 1190 befinden sich zudem zwei (baufällige) Unterstände, was auf eine früher intensivere Gartennutzung hinweist. Weiter südlich der bisher unbebauten Plangebietsteilfläche befindet sich das Flurstück 310. Diese Fläche kann als Gartenbrache bezeichnet werden. Hier konnte sich über Jahre eine beachtliche Zahl von Gehölzen (mitunter die Arten: Birke, Weide, Eiche und Ahorn) ausbilden. Aufgrund der hier enger stehenden Gehölzstrukturen ist (durch die Verschattung) kaum eine Kraut- und Grasschicht ausgebildet.

Südlich des zuvor beschriebenen Flurstückes 310 befinden sich im Plangebiet noch ein Teilstück des Flurstückes 560 und die Flurstücke 1286 und 1287 die im Jahr 2023 aus dem ehemaligen Flurstück 561 entstanden sind. Allesamt sind die vorgenannten Flurstücke (560, 1286 und 1287) Teil des ehemaligen Kleingewerbes in der Windthorststraße 47 und nahezu vollständig versiegelt. Damit weist dieser Teil des Plangebiets keine schützenswerte Biotopstruktur auf. Östlich der versiegelten Fläche (Flurstück 1287) liegt ein sich selbst überlassenes Teilstück (mit Pionierbewuchs) der Straßenparzelle 1125. Wenige Meter weiter südlich wird die gleiche Straßenparzelle (1125) aber auch vom benachbarten Grundstück (Thomas-Dehler-Str. 28) gärtnerisch genutzt. Teil des Plangebietes sind ebenfalls die bereits bebauten Grundstücke Thomas-Dehler-Straße Nr. 33 (Flurstück 630) und Nr. 31 (Flurstücke 1178 und teilw. 1260). Die nicht bebauten Teile der Grundstücke werden hauptsächlich gärtnerisch genutzt.

Ausgangssituation: Fauna

Das Plangebiet ist im Frühjahr 2019 von einem Sachverständigen im Rahmen einer Begehung zu Umweltbelangen, vor allem mit Blick auf die Vogelwelt (Avifauna) und Fledermäuse, näher betrachtet (vorgeprüft) worden. Im Plangebiet sind für Vögel relevante Strukturen – wie im Punkt zuvor beschrieben – eher in der südöstlichen Plangebietsmitte vorzufinden. Insgesamt sind im Plangebiet elf für den städtischen Raum typische Vogelarten gesichtet worden.

Die vorgenannte Vorprüfung ist im Juli 2021 durch eine reguläre artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe I) ergänzt worden. Die hierbei gemachten und dokumentierten Beobachtungen zeigen keine Hinweise auf Besatz von Baumhöhlen durch Fledermäuse. Weitere Säuger konnten nicht beobachtet werden. Bei den Vögeln treten im Plangebiet lediglich die sogenannten „Allerweltarten“ sowie Neozoen (eingewanderte Arten) auf.

Planungssituation

Damit die Planung umgesetzt werden kann, wird ein Großteil der Gehölze in der Plangebietsmitte entfernt werden müssen. Der Verlust dieser Biotopstrukturen (der Lebensräume) soll soweit wie möglich im Plangebiet durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Weiter sollen zusätzliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen die Kompensation des durch die Planung möglichen Eingriffs ergänzen. Eine nummerische Bilanzierung ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht vorgesehen.

Kurzresümee zum Artenschutz

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Zwar werden zunächst – vor und während der Bauphase(n) – die Biotopstrukturen (hauptsächlich Sträucher und Bäume) in ihrer heutigen Form der Planung weichen müssen, es sollen aber mit neuen Pflanzungen von Bäumen und Hecken im Plangebiet vergleichbare Biotopstrukturen wiederentstehen.

Es ist davon auszugehen, dass die sogenannten Kulturfolger (Tierarten die ohnehin schon in Siedlungsgebieten wohnen) die durch die Planung hervorgerufenen Änderungen annehmen.

2.3.4 Landschaftsbild – Kultur und Sachgüter

Das vom Menschen wahrnehmbare Bild der nahen und fernen Umgebung wird in den planenden Disziplinen übergreifend unter der Bezeichnung »Landschaftsbild« zusammengefasst. Veränderungen im »Landschaftsbild« – seien es Natur-, Kultur,- und Stadtlandschaften – können unter Umständen (subjektiv) als störend empfunden werden.

Ausgangssituation – Landschafts- und Stadtbild

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Quartiers in dem sich das Plangebiet befindet ist in hohem Maße vom Städtebau der frühen Vor- und Nachkriegszeit (II. Weltkrieg) geprägt. Die Siedlungsstruktur besteht aus einer Mischung von freistehenden (offene Bauweise) Ein- bis Mehrfamilienhäusern. Die meisten Gebäude haben bis zu zwei Vollgeschosse. Es gibt aber auch einige Mehrfamilienhäuser im weiteren Umfeld des Quartiers die drei Vollgeschosse aufweisen.

Die in der Mitte des Änderungsbereiches liegenden Plangebietsteile sind derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und damit schlecht wahrnehmbar. In der näheren Umgebung/Nachbarschaft sind nur die Baumkronen der im Plangebiet stehenden Gehölze zu sehen. Zumindest vom Wendehammer der Gutenbergstraße lässt sich (nach Süden blickend) die diffuse Struktur des Plangebietes – aus Gärten und Gartenbrachen bestehend – teilweise erblicken.

Ebenfalls für die Öffentlichkeit kaum einsehbar und damit nicht wahrnehmbar, ist die rückwärtige Fläche des Grundstückes Windthorststraße 47. Diese Fläche war bisher Teil eines gewerblich genutzten Grundstückes und ist nahezu vollständig mit größeren Betonplatten versiegelt.

Der südliche Teil des Plangebietes, die privaten Grundstücke an der Wendeschleife der Thomas-Dehler-Straße, fügt sich in die eingangs beschriebene Siedlungsstruktur ein. Hier stehen zwei Wohngebäude mit einem und zwei Vollgeschossen.

Ausgangssituation – Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur oder Sachgüter bekannt.

Planungssituation – Landschafts- und Stadtbild

Mit der Umsetzung der Planung – hauptsächlich mit der Errichtung der Kindertagesstätte und zugehöriger Flächen – wird das Plangebiet für einen Teil der Öffentlichkeit zugänglich und damit auch wahrnehmbar. Der bisher wilde Bewuchs der Plangebietsmitte wird einer neuen (geplanten) Grünstruktur weichen. Sofern einzelne bestehende Gehölze erhalten werden können, bietet es sich an diese in das konkrete Baukonzept einzubinden.

Aus städtebaulicher Sicht sind die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen der Planung so ausgelegt, dass sich die künftigen Baukörper im Plangebiet in die umliegende Siedlungsstruktur einfügen sollen.

Planungssituation – Kultur und Sachgüter

Besondere Kultur und Sachgüter sind nicht Bestandteil der Planung. Die vorliegende Planung verhindert die Entstehung der genannten Güter aber nicht.

Kurzresümee zum Landschaftsbild sowie den Kultur- und Sachgütern

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit den durch die vorliegende Planung geschaffenen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine grundlegende Umgestaltung des Planungsbereiches stattfinden kann. Bezogen auf das Bild der Stadt(teil)landschaft ist anzumerken, dass sich mit dem Bebauungsplan Nr. 276/II die Siedlungsstruktur nicht grundlegend ändern wird.

Anzumerken ist aber auch, dass mit Umsetzung der Planung – zumindest für die Nachbarn des Plangebietes – das markante Bild der „wilden grünen Insel“ abhandenkommt. Der zu erwartende Verlust des Gehölzbestandes im Plangebiet soll aber möglichst auf der Außenanlage der künftigen Kindertagestätte kompensiert werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.4 Resümee der Umweltauswirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltbelange werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter im Plangebiet festgestellt. Die vorliegende Planung geht auf die von ihr voraussichtlich ausgehenden Umwelteinwirkungen mit den zur Verfügung stehenden planerischen Mitteln ein.

Mit Blick auf die Umweltbelange wird sowohl die heutige Situation (z. B. äußere Lärmeinwirkung) beschrieben als auch die zu erwartende Lage (z. B. von der Planung ausgehender Lärm) projiziert. Zum Schutz vor Lärmeinwirkung gibt die Planung entsprechende Festsetzungen vor.

Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird hauptsächlich eine bisher kaum von der Öffentlichkeit im Stadtbild wahrgenommene Fläche (Gartengrundstücke und Gartenbrachen südlich der Gutenbergstraße) einer neuen Nutzung zugeführt. Die mit der

Planung möglich werdende neue Nutzung (Kindertagesstätte mit zugehöriger Außenfläche) wird auf das Plangebiet als auch auf die nahe Umgebung weitere Auswirkungen (zeitlich begrenzte Verkehrsströme und Lärmeinwirkungen) haben.

Die bereits im Ursprungsplan zum Wohnen bestimmte Bereiche behalten ihre Funktion. Lediglich die Gebietsarteinstufung (von reinem zu allgemeinem Wohngebiet) erfährt eine Aktualisierung gemäß der Leipzig-Charta (2007).

2. Bodenordnung

Im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens konnte der rückwärtige Teil des Grundstückes Windthorststraße 47 (ehemals das Flurstück 561) für die geplante Nutzung (Kindertagesstätte) durch die Stadt erworben werden. Damit befinden sich alle in der Planzeichnung als »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung« sowie deren innere Erschließungsflächen in städtischer Hand. Die übrigen Flächen im Plangebiet bedürfen keiner Bodenneuordnung.

3. Kosten der Durchführung der Planung

In den folgenden Bereichen sind gemäß Bebauungsplan Herstellungs- und ggf. Folgekosten zu erwarten:

- Kanalanschluss (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Erschließung (Ein-/Ausfahrt zum Kita-Grundstück)
- Beleuchtung (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Kindertagesstätte (Bau und spätere Unterhaltung)
- Begrünung (Neupflanzungen und spätere Pflege)

4. Gutachten – Untersuchungen

Folgende Gutachten/Untersuchungen liegen zum vorliegenden Planstand (*Planentwurf*) vor:

- **Gutachten über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das Bauvorhaben: Kita Gutenbergstraße in Leverkusen** (April 2019) | Slach & Partner mbB Beratende Ingenieure | Felderweg 12 | 51688 Wipperfürth | Auftrags-Nr.: g19-5869
- **Ökologische und artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens** (Mai 2019) | Landschaftsarchitekt – Paesaggista, Dipl.-Ing. Sven Berkey | Büro für Landschaftsarchitektur | Grunwald 61 | 42929 Wermelskirchen

- **Artenschutzrechtliche Überprüfung • B-Plan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ – 2. Änderung – Kita Gutenbergstraße**
  Diplom Biologe Peter Brenner (Juli 2021) | Auf der Bitzen 6 | 51105 Köln
- **Schalltechnisches Prognosegutachten** (Februar 2022)
  Graner+Partner Ingenieure | Lichtenweg 15-17 | 51465 Bergisch Gladbach | (Projektnr.: 21391)
- **Verkehrsuntersuchung** (Mai 2019/Juni 2021)
  Brechtefreld & Nafe | Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH | Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVP | Projektnr.: 19/2457
- **Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung** (Sept. 2023)
  Brechtefreld & Nafe | Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH | Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVP
- **Orientierende Bodenuntersuchung • Kita-Neubau Windthorststraße/Gutenbergstraße • 51373 Leverkusen** (Juli 2022)
  Middendorf-Geoservice GbR | 51381 Leverkusen | Projektnr. 220563

5. Flächenbilanz

Flächenart:	Flächengröße in m²	Anteil in %
Gesamtplangebiet:	5.269 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet:	2.029 m²	38,51 %
Fläche für Gemeinbedarf:	3.131 m²	59,42 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	109 m²	2,07 %

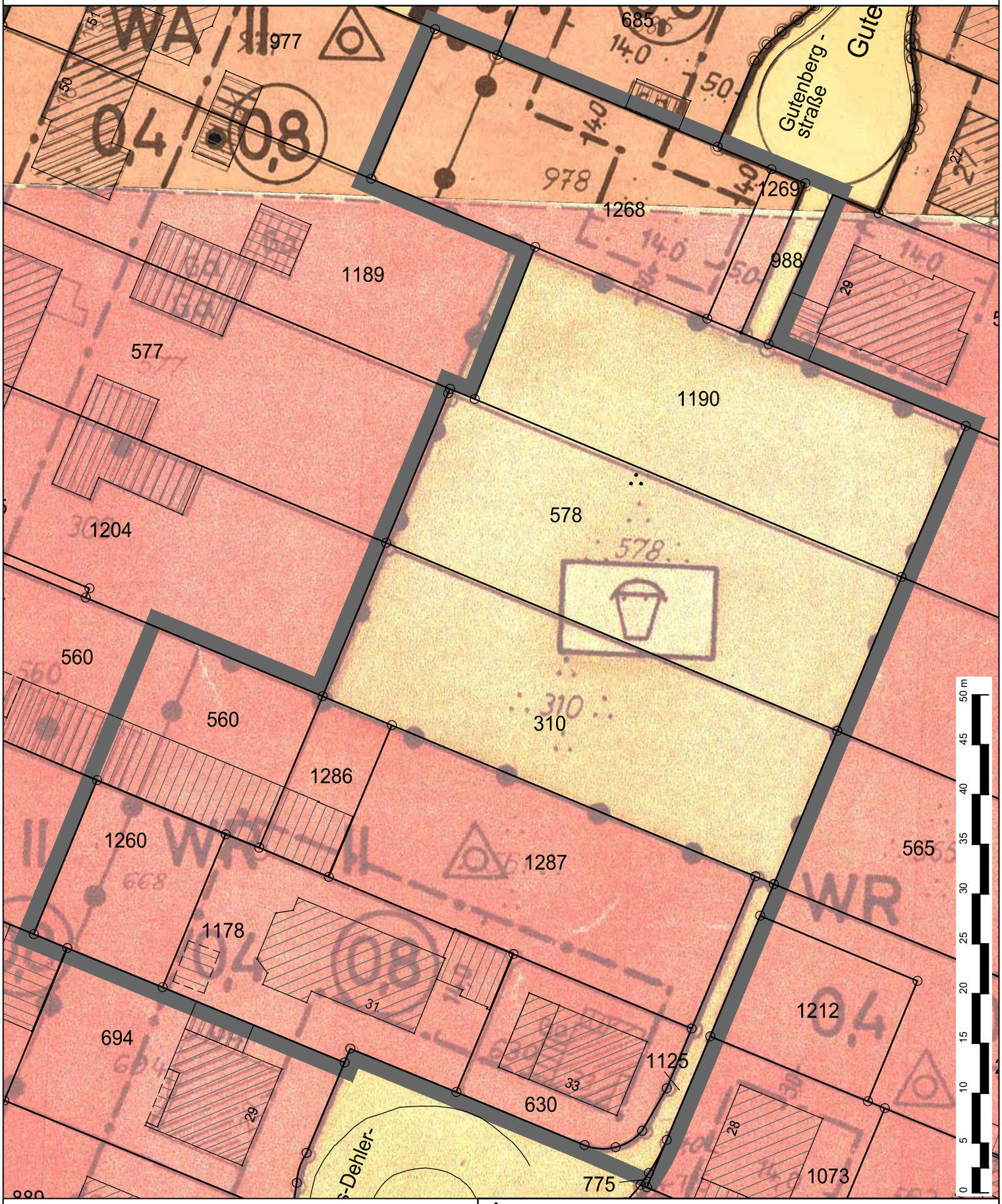
Leverkusen, den

Stefan Karl
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

– Übersicht –

Geltungsbereich des B-Plans **Nr. 276/II** auf dem bisherigen Planrecht – Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ – liegend

Anlage 13
zur Vorlage
Nr. 2023/2585



Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"
rechtsverbindlich seit 14.02.1976

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 276/II "Küppersteg -- südlich Gutenbergstraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 276/II "Küppersteg - südlich Gutenbergstraße"

Maßstab 1:500 Stand: November 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kom Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 22.11.2023
Pfad: G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\276_II_Küppersteg_südl_Gutenbergstraße\01_BPlan\
Dateiname: 2023-11-22_276_II_südl_Gutenbergstr_BPLAN_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 22.11.2023