

**Bebauungsplan Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“
in Leverkusen-Quettingen**

Satzungsbegründung

Inhalt

1. Geltungsbereich und Verfahren	3
Geltungsbereich	3
Verfahren	3
2. Anlass	4
3. Planungsziel.....	4
4. Planungsbindungen	5
Landesentwicklungsplan	5
Regionalplan	5
Flächennutzungsplan	5
Vorhandenes Planungsrecht.....	5
5. Bestand.....	5
Nutzung.....	5
Verkehr	5
Technische Ver- und Entsorgung.....	6
6. Planung.....	6
6.1 Städtebauliches Konzept	6
7. Festsetzungsinhalte	7
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Stellplätze	8
7.4 Verkehr	8
7.5 Technische Ver- und Entsorgung.....	8
7.6 Private Grünfläche	9
7.7 Fläche für die Landwirtschaft	9
7.8 Bepflanzung.....	9
8. Belange des Umweltschutzes	10
8.1 Natur und Landschaft.....	10
8.2 Mensch	10
8.3 Boden.....	10
8.4 Wasser.....	11
8.5 Klima/Luft	11
8.6 Lärm.....	11
8.7 Denkmalschutz	11
9. Abwägung	12
10. Planverwirklichung	12
10.1 Bodenordnung.....	12
10.3 Kosten	12
10.4 Flächenbilanz und Statistik.....	12

Bebauungsplan Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ in Leverkusen-Quettingen

Satzungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB

Erstellt durch HJP Planer Heinz Jahnen Pflüger, Aachen, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen

1. Geltungsbereich und Verfahren

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ befindet sich im Stadtteil Quettingen westlich der Straße „Feldsiefer Weg“.

Der Bereich wird

- im Norden durch die nördliche Grenze der Parzellen 1163 und 1190;
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Feldsiefer Weges;
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzelle 1190 und eine parallele Linie zur nördlichen Begrenzung der Parzelle 1163 (in Höhe des Schnittpunktes der Flurstücke 817, 32 und 1163),
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 1163 und die östliche Grenze der Parzelle 1152

begrenzt.

Die Abgrenzung betrifft die Flurstücke Nr. 1163, 1190 sowie 32 und 1152. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

Verfahren

Das Vorhaben ist im Rahmen des vom Rat der Stadt Leverkusen am 12. Juli 2010 beschlossenen "Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2010/2011" (Vorlage Nr. 0415/2010) als "Prioritäres Projekt zur Sicherung und Entwicklung der Infrastruktur" vorgesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss erfolgte am 8. November 2010 durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als 20.000 m² – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

In Bezug auf den Artenschutz liegen keine Erkenntnisse vor, dass geschützte Arten am Kita-Standort "Feldsiefer Weg" von der Planung betroffen sind.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Machbarkeitsstudie zum städtebaulichen Entwurf konnte die Fläche des Bebauungsplanes erneut reduziert werden. Die Baugrenzen und Festsetzungen sind so gewählt, dass verschiedene Varianten einer Bebauung mit einer Kindertagesstätte möglich sind (ein- bis zweigeschossig). Die Andienung der Kita ist so geplant, dass keine Parkplätze im öffentlichen Raum entfallen müssen.

Die Offenlage des Bebauungsplans fand statt vom 28. Juni bis 29. Juli 2011 nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Leverkusen am 17. Juni 2011.

Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen von Nachbarn zur Geschossigkeit sowie eine Stellungnahme zum Standort der Stellplätze eingegangen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Das Schreiben des Landesbetriebs Holz und Wald vom 6. Juli 2011 erforderte keine Abwägung. Die Hinweise zur Holzabfuhr sind in das Kapitel 7.4. eingearbeitet.

Die Pflanzliste wurde auf Anregung des Fachbereichs Umwelt (in Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtgrün) geändert und ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt und – da die Stadt Eigentümerin der Fläche ist – auch keine Auswirkungen auf Dritte hat. Die Änderung ist als Beschluss des Rates nach der Offenlage kenntlich gemacht.

Mit Schreiben vom 28. Juli 2011 hat das Polizeipräsidium Köln, Abteilung städtebauliche Kriminalprävention, Empfehlungen gegeben, die an den Investor bzw. Betreiber weitergeleitet wurden. Entsprechende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

2. Anlass

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ soll eine viergruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Betreuungsplätzen u. a. für unter dreijährige Kinder (U3) realisiert werden. Damit werden entsprechend des vom Rat gefassten Grundsatzbeschlusses vom 29. Juni 2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, an diesem Standort eine Kindertagesstätte mit 60 Kindergartenplätzen zu errichten.

3. Planungsziel

Folgendes Ziel wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

Flächenbereitstellung für eine viergruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für unter Dreijährige ab 2013 entsteht.

4. Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die Wohnbaufläche (außerhalb des Plangebietes), ist eine Kindereinrichtung dargestellt.

Vorhandenes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“. Dieser setzt im Planbereich öffentliche Grünfläche - Friedhof sowie im nördlichen Bereich Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche fest.

Das Verfahren zur Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes 33/77/II „Friedhof Quettingen“ hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 19.04.2010 eingeleitet. Der Satzungsbeschluss ist für Frühjahr 2011 vorgesehen. Nach Rechtskraft der Aufhebung würde für den Teilbereich direkt am Feldsiefer Weg § 34 BauGB gelten, sollte dieser neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ nicht rechtsverbindlich werden. Für die anderen Bereiche der Teilaufhebung wird § 35 BauGB gelten.

5. Bestand

Nutzung

Die Umgebung des Plangebietes besteht größtenteils aus Wohnbebauung. Im westlichen Bereich schließen sich landwirtschaftlichen Flächen an. Diese Freibereiche bilden einen großen grünen Innenbereich zwischen der Bebauung der Quettinger Straße, dem Holzer Weg und dem Feldsiefer Weg. Im Süden wird dieser Grünraum vom Kötzelbach begrenzt.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt bzw. liegen brach. Die im nördlichen Teil des Plangebietes liegenden städtischen Flächen werden zzt. als Erschließungsweg und als private Gärten genutzt.

Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Feldsiefer Weg.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Quettinger Straße an.

Parkmöglichkeiten sind als öffentliche Stellplätze im Straßenraum des Feldsiefer Weges vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein 5,5 m breiter befestigter Weg. Er dient der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Tiefgaragenzufahrt des Flurstücks 1162.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an den östlich verlaufenden Feldsiefer Weg, in dem eine Mischwasserkanalisation vorhanden ist. Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Kanal ist unter Berücksichtigung des § 51 a Landes-Wasser-Gesetz NRW möglich.

6. Planung

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 29. Juni 2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) und aufbauend auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe U3 ist eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen am Standort Feldsiefer Weg in Quettingen vorgesehen.

Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 60 Kindergarten-Plätze anzubieten (2 Gruppen à 10 Kinder für die Betreuung von unter Dreijährigen, Gruppenform II nach KiBiz und 2 Gruppen à 20 Kinder für die Betreuung von über Dreijährigen). Auf Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings auch in die Abwägung einzustellen, dass aufgrund der baulichen Möglichkeiten theoretisch auch eine Belegung von vier Gruppen à 25 Kinder bei der Betreuung von über Dreijährigen (Gruppenform III nach KiBiz) möglich ist. Planungsrechtlich ist somit eine Belegung mit bis zu 100 Plätzen möglich.

Eine Baugenehmigung wäre aufgrund der Verkehrssituation nur möglich, wenn die Stadt einer Lichtsignalanlage zustimmt (siehe Verkehrsgutachten Schüssler-Plan, 2010). Eine Festsetzung einer maximalen Belegungsquote ist genauso wie eine Ampelanlage oder gar ein Verbot einer Lichtsignalanlage innerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes nicht möglich. Als Grundstückseigentümerin und Träger der Straßenbaulast hat die Stadt alle Möglichkeiten über anschließende Planungs- und Bauverfahren die angestrebten Detailziele sicherzustellen.

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ sieht ein zweigeschossiges Kindergartengebäude im Bereich des Feldsiefer Wegs vor.

Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene 5,5 m breite befestigte Weg wird in die Konzeption mit einbezogen. Er dient der Erschließung der Stellplätze der Kindertageseinrichtung und kann als Rettungszufahrt von der Feuerwehr genutzt werden. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und der Tiefgaragenzu-

fahrt des Flurstücks 1162 bleiben uneingeschränkt möglich. Eine weitere Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird an der südlichen Grenze über einen 8,50 m breiten Streifen landwirtschaftlicher Fläche gewährleistet.

Zur Anordnung des Gebäudes wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht. Dabei wurden unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstruktur, der Erschließungssituation und der Exposition folgende beispielhafte Lösungen ausgewählt, die planungsrechtlich umsetzbar sein sollen:

Variante B1:

Zweigeschossiger Hauptbaukörper entlang des Feldsiefer Wegs; eingeschossiger Teil (z. B. Gemeinschaftsflächen) parallel des nördlichen Weges. Freibereiche der Kita sind Richtung Westen und Süden orientiert. Die notwendigen Stellplätze sind nördlich im Bereich der ausgebauten Zufahrt angeordnet. Im Eckbereich zum Feldsiefer Weg bildet sich ein Vorplatz über den der Eingang der Kita erreicht wird.

Variante B2:

Drei Gebäudekörper; zweigeschossig über Eck; Freibereiche Richtung Südwesten. Die notwendigen Stellplätze sind nördlich angeordnet. Im Eckbereich zum Feldsiefer Weg bildet sich ein Vorplatz über den der Eingang der Kita erreicht wird.

Variante B3:

Zweigeschossiger Hauptbaukörper entlang des Erschließungsweges ; eingeschossiger Teil parallel zum Feldsiefer Weg. Freibereiche der Kita sind Richtung Westen und Süden orientiert. Die notwendigen Stellplätze sind nördlich im Bereich der ausgebauten Zufahrt angeordnet. Im Eckbereich zum Feldsiefer Weg bildet sich ein Vorplatz über den der Eingang der Kita erreicht wird.

Die Entwurfsvarianten zeigen auf, dass innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Kindertagesstätte möglich ist. Der letztendlich ausgeführte Entwurf kann von diesen Studien abweichen.

7. Festsetzungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Errichtung einer Kindertageseinrichtung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertageseinrichtung“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer überbaubaren Fläche, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Fläche ist auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Überlegungen so gewählt, dass für die architektonische Ausgestaltung der Kindertageseinrichtung ein ausreichender Spielraum vorhanden ist. Entlang des Feldsiefer Wegs nimmt die Baugrenze die Flucht zwischen den Gebäuden Feldsiefer Weg 4 und Feldsiefer Weg 14 auf. Im nördlichen Bereich wird die Baugrenze durch die Abgrenzung zu den notwendigen Stellplätzen begrenzt. Die festgesetzte GRZ darf durch die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden. Mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird ermöglicht, dass die vierzügige Einrichtung in einer

zweigeschossigen Bauweise errichtet werden kann. Damit kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

7.3 Stellplätze

Zum Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück der Kindertageseinrichtung wird südlich des bestehenden Erschließungsweges eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzt. Die gewählte Tiefe zum Gebäude von 7,0 m bis zur Grundstücksgrenze sichert ein bequemes und störungsfreies Ein- und Ausparken. Im Rahmen der Ausbauplanung ist eine entsprechende Geländemodellierung bzw. Stützmauer erforderlich, um eine ebenerdige Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. einen behindertengerechten Zugang zum Eingangsbereich zu erhalten.

Da sich aus dem konkreten Betriebsablauf und der späteren Ausbauplanung bei Spezialobjekten immer noch Bedarfe ergeben können, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar waren, wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen. Einzelne Stellplätze können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie nicht zu einem Verlust der Bepflanzung bzw. des Parkplatzangebotes im öffentlichen Raum führen und städtebaulich so integriert werden, dass sie nicht negativ in den Freiraum bzw. öffentlichen Raum wirken. Eine angemessene Eingrünung (Hecken, ggf. Bäume) ist vorzusehen.

7.4 Verkehr

Die zur Erschließung notwendigen an die Fläche für Gemeinbedarf angrenzenden Straßen Feldsiefer Weg und Erschließungsweg südlich des Flurstücks 1162 werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ihre Breite und Ausbau bleiben unverändert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der vorhandenen privaten Tiefgaragen wird ein Bereich für Zu- und Abfahrten festgesetzt.

Der Landesbetrieb Holz und Wald weist darauf hin, dass die Straße Feldsiefer Weg auch für die Holzabfuhr benötigt wird. Gesamtgewichte von 45 to und Längen von 25 m sind hier durchaus üblich. Sollten auf dem Feldsiefer Weg Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung geplant werden ist dies zu berücksichtigen.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung vom Büro Schüßler-Plan Köln weist die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes nach. Die Umsetzbarkeit der geplanten viergruppigen Kindertagesstätte ist im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre danach gegeben.

Der Hol- und Bringverkehr wird über die bestehende öffentliche Straße Feldsiefer Weg abgewickelt. Mit der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen sind ausreichend dimensionierte Stellplätze sichergestellt und damit ein reibungsloser Ablauf des Hol- und Bringverkehrs gewährleistet.

7.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Grundstück soll im Mischsystem entwässert werden. Die Kanalisation wird an das vorhandene Kanalnetz der Straße „Feldsiefer Weg“ angeschlossen. Die notwendige Infrastruktur für die Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung ist im Bereich

der Straße „Feldsiefer Weg“ vorhanden.

Der vorhandene Trafo nördlich des Erschließungsweges wird in seinem Bestand planungsrechtlich als „Fläche für Versorgungsanlagen“ gesichert.

7.6 Private Grünfläche

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gärten südlich der Gebäude Feldsiefer Weg 6 und 8 und zur Fortführung dieser Nutzung bis zum Feldsiefer Weg wird eine private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Damit wird die Struktur eines aufgelockerten und durchgrüneten Siedlungsbereiches gesichert. Neben der gärtnerischen Nutzung und Freizeitnutzung ist die Anlage von Gartenhäusern zulässig. Um die Versiegelung zu begrenzen wird eine dazugehörige Mindestgrundstücksgröße festgesetzt. Die Größe der Garten- und Gerätehäuser orientiert sich an den zzt. gemäß BauNVO genehmigungsfreien Nebenanlagen. Eine gleitende Anpassung ist mit der Festsetzung nicht verbunden – es bleibt bei 30 cbm.

7.7 Fläche für die Landwirtschaft

Zur Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Innenbereich zwischen der Bebauung der Quettinger Straße, dem Holzer Weg und dem Feldsiefer Weg wird südlich der Fläche für Gemeinbedarf eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Über diese Zuwegung wäre auch eine langfristige Erschließung der westlich gelegenen Wohnbauflächen möglich. Eine Realisierung könnte allerdings nur über ein gesondertes Planverfahren erfolgen.

7.8 Bepflanzung

Um eine Eingrünung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten wird für die Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen ist. Um die Kindertageseinrichtung in einer orts- und landschaftsbildverträglichen Art und Weise westlich des Feldsiefer Weges zu integrieren und einen qualitätvollen Rand zum begrünten Innenbereich Richtung Holzer Weg auszubilden, ist die Pflanzung einer Hecke vorgesehen. Sie ist im Zusammenhang mit der notwendigen Einzäunung des Grundstückes als eine 1,00 m breite zweireihige Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu pflanzen.

Die Festsetzung der Bepflanzung erfolgt in diesem Fall nicht allein aus gestalterischen Gründen, sondern auch aus ökologischen Gründen als Kompensation für Eingriffe in die Landschaft.

7.9 Grundstückseinfriedung

Durch die zwingenden Festsetzungen zur Bepflanzung ist eine Grundstückseinfriedung der Kita zum Landschaftsraum erst hinter der Hecke zulässig.

8. Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Ebenso sind gem. § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umweltschutzgüter kurz beschrieben und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt.

8.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich westlich des Feldsiefer Weges angrenzend an den im Innenbereich liegenden Landschaftsraum. Dieser wird zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gebüschpflanzungen. Bäume sind nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu den Flächen im Geltungsbereich. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung werden Teile der landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen.

Um einen angemessenen Übergang von der geplanten Bebauung zum Freiraum zu schaffen sowie eine Minimierung der negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft zu bewirken, wird die Fläche für den Gemeinbedarf zur Landschaft hin mit Hecken eingegrünt werden. Die Festsetzungen sichern eine Eingrünung der privaten Gärten.

Gesetzlich geschützte Biotop, Fauna-Flora-Habitat- (FFH) und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. In Bezug auf den Artenschutz liegen keine Erkenntnisse vor, dass streng schützenswerte Arten am Kita-Standort "Feldsiefer Weg" von der Planung betroffen sind. Eine tiefergehende artenschutzrechtliche Begutachtung ist nicht erforderlich.

Das vorhandene Gebüsch sollte außerhalb der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) entfernt werden.

8.2 Mensch

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe und der anthropogenen Überprägung eine geringe Vielfalt und Naturnähe. Die geplante Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung. Die Zugänglichkeit des Innenbereiches bleibt unbenommen erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Allerdings stehen ausreichend Flächen zur Verfügung um diese flächenmäßig geringe Reduktion zu kompensieren.

8.3 Boden

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Bodenfunktionen nachhaltig gestört, in überbauten Bereichen gehen die Bodenfunktionen vollends verloren.

Durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zu den Nebenanlagen wird die Bodenversiegelung begrenzt.

Derzeit sind keine Altlasten bekannt und es besteht auch kein Verdacht auf Altlasten. Sollten im Zuge der Bautätigkeit schädliche Bodenbelastungen vorgefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu informieren.

8.4 Wasser

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Des Weiteren sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen vorhanden und darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Nach Aussage des hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für den Bebauungsplan Nr. 182/II „Westlich Feldsiefer Weg“ vom Geologischen Büro Slach GmbH vom Februar 2009, ist über die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten eine schadlose Versickerung der Niederschlagsabflüsse in den Untergrund im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Eine dezentrale Versickerung scheidet demnach aus. Eine ortsnahe Einleitung in einen Vorfluter ist ebenfalls nicht möglich.

8.5 Klima/Luft

Die geplante Neuversiegelung kann zu geringen kleinklimatischen Beeinträchtigungen führen, diese sind allerdings aufgrund der geringen Größe des Plangebietes räumlich stark begrenzt.

Nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtklima sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

8.6 Lärm

Das Gebiet ist durch Verkehrs-, Gewerbe- oder Freizeitverkehr nur gering belastet. Negative Auswirkungen durch auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen sind nicht zu erwarten.

Durch die Nutzung des Bereichs als Fläche für den Gemeindedarf werden keine immissionsschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen für die Umgebung ausgehen.

8.7 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange sind nicht betroffen. In der Umgebung des Plangebiets sind keine Denkmäler bzw. andere Kultur- oder sonstige Sachgüter festzustellen.

9. Abwägung

Im Rahmen der Beratungen zu diesem Standort ist deutlich zum Ausdruck gebracht worden, dass eine Entwicklung nur möglich ist, wenn die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind. Dem ist durch eine deutliche Beschränkung der Größen des Grundstücks für die Kindertagesstätte Rechnung getragen worden. Andererseits sind die infrastrukturellen und wirtschaftlichen Belange zum Betrieb der Kita durch die Flächengröße für eine viergruppige Einrichtung mit U3-Betreuung zu berücksichtigen. Die Auswirkungen, insbesondere des Hol- und Bringeverkehrs, sind hinzunehmen.

Für die Flexibilität des Entwurfes und zukünftigen Entwicklungen ist eine zweigeschossige Bebauung städtebaulich angemessen und erforderlich. Der Wunsch der Nachbarn nach niedriger Bebauung wird nicht gefolgt.

Die mit dem Betrieb verbundenen Auswirkungen sind als sozial adäquat hinzunehmen. Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen genießen in diesem Fall Priorität.

10. Planverwirklichung

10.1 Bodenordnung

Da sich das Plangebiet in städtischem Besitz befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig. Eine Realisierung der Planung ist kurzfristig möglich.

10.2 Erschließung

Der Bau von Erschließungsanlagen ist nicht notwendig. Die Fläche für Gemeinbedarf ist erschlossen.

10.3 Kosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit Bruttobaukosten für die Kindertagesstätte in Höhe von ca. 2,3 Mio. € (incl. anfallende Bürgschaften und Sicherheiten) zu rechnen. Eine Realisierung ist über eine Öffentlich-Private Partnerschaft (PPP, public-private-partnership) vorgesehen.

10.4 Flächenbilanz und Statistik

Gesamt-Geltungsbereich	ca. 4.743 qm
davon	
▪ Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.544 qm
▪ Straßenverkehrsfläche	ca. 1.181 qm
▪ Private Grünfläche	ca. 694 qm
▪ Fläche für Landwirtschaft	ca. 307 qm
▪ Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 17 qm

Leverkusen, 05.08.2011

Petra Nordhorn