



STADT LEVERKUSEN

**Bebauungsplan Nr. 229/III
„Steinbüchel – südlich Heinrich-Lübke-Straße,
westlich Von-Knoeringen-Straße“**

Begründung zur öffentlichen Auslegung

Stand: 05.01.2017

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Inhalt	Seite
1. GELTUNGSBEREICH	3
2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN	3
3. PLANUNGSZIELE	5
4. PLANUNGSBINDUNGEN	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan	6
4.3. Flächennutzungsplan	6
4.4. Landschaftsplan	6
4.5. Vorhandenes Planungsrecht	6
5. BESTAND UND PLANUNG/STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
5.1. Einordnung in den Siedlungsraum	6
5.2. Grünordnung	7
5.3. Technische Infrastruktur	7
5.4. Erschließung	7
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND PLANINHALTE	9
6.1. Art der baulichen Nutzung	9
6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3. Maß der baulichen Nutzung	9
6.4. Stellplätze	10
6.5. Verkehrsflächen	10
6.6. Festsetzungen zum Immissionsschutz	10
6.7. Pflanzbindungen.....	10
6.8. Hinweise	10
7. UMWELTBELANGE	10
8. GUTACHTEN	13
9. PLANVOLLZUG UND BODENORDNUNG	13
10. FLÄCHENBILANZ	13

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Eckbereich südlich der Heinrich-Lübke-Straße und westlich der Von-Knoeringen-Straße. Es umfasst Teilbereiche aus den Flurstücken 708 und 717, Flur 57 in der Gemarkung Schlebusch und bildet insbesondere den nordöstlichen Teil des derzeit brachliegenden Sportplatzgeländes an der Heinrich-Lübke-Straße. Das Plangebiet umfasst 5.318 m².

2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN

Der Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße diente bis zum Herbst 2016 der Unterbringung von Flüchtlingen in Zeltunterkünften. Nunmehr soll ein Großteil der Fläche für die Bereitstellung einer neuen Kindertagesstätte mit 8 Gruppen dienen. Der Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) bringt hierzu eine Vorlage für den Baubeschluss (Vorlage Nr. 2016/1292) im Parallelverfahren ein.

Anstelle einer bisher geplanten Wohnnutzung gemäß dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ (siehe Punkt 3.6.) soll hier eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel – südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren) durchgeführt. Mit weniger als 20.000 m² liegt er innerhalb der Bemessungsgrenze für die entsprechende Durchführung des Verfahrens. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet.

Hinweise:

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolph-Breitscheid-Straße“ mit der Festsetzung Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz, als auch das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ (mit dem Ziel Wohnnutzung) bieten keine hinreichende rechtliche Grundlage für die Zulassung einer Kindertagesstätte mit 8 Gruppen.

Den städtebaulichen Voraussetzungen entsprechend, soll ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet und stattdessen gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine verkürzte Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Unterrichtungs- bzw. Auslegungszeiten werden öffentlich bekannt gemacht.

Danach findet die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats statt.

Vormals eingeleitetes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III: Mit dem Ziel, das brachliegende Sportplatzgelände für die Wohnnutzung bereit zu stellen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“

eingeleitet. Die hierzu eingeleiteten Planungsschritte und der Inhalt der zuletzt vorgenommenen Bürgerinformation werden wie folgt beschrieben:

Mit Vorlage R 307/16. TA wurde die Verwaltung 2005 beauftragt, baurechtliche Voraussetzungen für die Veräußerung städt. Schulgrundstücke zu schaffen, darunter das der Gemeinschaftsgrundschule GGS Heinrich-Lübke-Str./ Förderschule EöS Comeniusstraße (Rat-Deyks-Schule/ Standort 2).

Der Bau- und Planungsausschuss hat mit Beschluss des Schulausschusses in seiner Sitzung am 16.11.2009 (Vorlage 0081/17.TA) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Str.“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch BauGB beschlossen.

Gemäß Eingaben von der „Elterninitiative GGS Heinrich-Lübke-Straße“ wurde die Erhaltung der Sportplatzanlage geprüft.

Ergebnis: Die Elterninitiative wurde darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die sportliche und schulische Nutzung im Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung stehen (Stellungnahme vom 07.10.2010).

Der Bau- und Planungsausschuss hat am 05.03.2012 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 hat in der Zeit vom 01.06.2012 bis 04.07.2012 stattgefunden. Die Öffentlichkeit wurde am 06.06.2012 in einer Informationsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Ergebnis:

Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung erhoben. Begründet wurde dies u. a. mit den schwierigen sozialen Verhältnissen im Siedlungsumfeld „Heidgen“. In diesem Zusammenhang wird der Rückbau der Sport- und Freizeitspielfläche als Einrichtung des Gemeinbedarfs kontraproduktiv gesehen. Die Schulvertretungen bedauern ebenfalls die Einschränkung von Sportmöglichkeiten. Weil das fragliche Gelände seit geraumer Zeit brachliegt, sind Probleme mit Vandalismus und Müllverschmutzungen zu verzeichnen.

Hinweis zur Fortschreibung des Bebauungsplanes 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“: Die spätere Fortsetzung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ (es stehen etwa noch 50% der ursprünglichen Fläche zur Verfügung) wird beispielsweise für 20 bis 30 Wohneinheiten Raum bieten. Das Verfahren wird erst fortgeführt, wenn die Voraussetzungen für die Entwässerung geschaffen sind. Das umliegende Kanalnetz bedarf einer Ertüchtigung zur Aufnahme zusätzlicher Regenwassermengen. Die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) streben dies mittelfristig in den nächsten 4 bis 5 Jahren an.

Die Verwaltung untersucht kontinuierlich den Bedarf ihrer Schul- und Sportflächen. Hierbei ist durch die Fachverwaltung festgestellt worden, dass Teilflächen von Schulen disponibel sind und einer Vermarktung zugeführt werden können, wie z. B. der Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße.

Seit 2013 wird seitens des Fachbereiches Gebäudewirtschaft (FB 65) das Ziel verfolgt, umliegende Kindertagesstätten zu sanieren oder zu erneuern. Die hohen Unterhaltungsaufwendungen führten zu dem Ergebnis, dass die Konzentration mehrerer Einrichtungen an einen neuen Standort wirtschaftlich zweckmäßiger ist. Die Fläche

des Sportplatzes ist hierfür - aufgrund seiner Lage in Umfeld der bisherigen Einrichtungen - gut geeignet.

Die Bedarfsanalyse (Stellungnahme des Fachbereiches Kinder und Jugend vom 09.12.2016) stellt sich wie folgt dar:

Der Neubau einer achtgruppigen Tageseinrichtung für Kinder an der Heinrich-Lübke-Straße ist aufgrund der gegebenen Bedarfs-/Angebotssituation in den statistischen Bezirken Schlebusch/Waldsiedlung und Steinbüchel der Jugendhilfeplanung, Teilbereich Tageseinrichtungen für Kinder, der Stadt Leverkusen dringend angezeigt. Der aktuelle Entwurf der Jugendhilfeplanung für das Kita-Jahr 2017/18 (ab dem 01.08.2017) weist für Schlebusch/Waldsiedlung unter Berücksichtigung der Betreuungsplätze in Tagespflege ein Defizit von 27 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von unter drei Jahren (u3) und von 123 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt (ü3) aus. In Steinbüchel ist ein ebensolches Defizit an Betreuungsplätzen von minus 49 (u3) und von minus 80 (ü3) gegeben. Eine neue Tageseinrichtung für Kinder, würde achtgruppig bei einer beispielhaften Belegung mit 3 Betreuungsgruppen in der Gruppenform I, 2 Betreuungsgruppen in der Gruppenform II und 3 Betreuungsgruppen in der Gruppenform III insgesamt zwischen 140 und 155 Betreuungsplätze beinhalten (zwischen 32 und 38 u3-Betreuungsplätze und zwischen 102 und 123 ü3-Betreuungsplätze, je nach tatsächlicher Belegung und Wochenstundenbetreuungszeit). Die neue Tageseinrichtung für Kinder könnte von daher vollumfänglich für die gegebene Bedarfssituation genutzt werden, steht hierfür jedoch nur bedingt zur Verfügung. Die vorhandenen Städtischen Tageseinrichtungen für Kinder Kreuzbroicher Str. 12a und Theodor-Heuss-Ring 132 sind als bauseits abgängig zu betrachten und können dauerhaft nicht fortgeführt werden. Die beiden Einrichtungen, Kreuzbroicher Str. 12a mit 45 ü3-Betreuungsplätzen und Theodor-Heuss-Ring 132 mit 6 u3-Betreuungsplätzen sowie 59 ü3-Betreuungsplätzen, sollen daher nach Fertigstellung des Neubaus an der Heinrich-Lübke-Straße in diesen überführt werden. Die neue Einrichtung steht von daher zur Abdeckung des vorhandenen Defizits nur bedingt zur Verfügung. Zur Aufrechterhaltung der Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt ist die neue achtgruppige Tageseinrichtung für Kinder an der Heinrich-Lübke-Straße unabdingbar notwendig.

3. PLANUNGSZIELE

Der Bebauungsplan folgt dem Ziel, einen Teil der nicht genutzten Flächen der heutigen Schulsportanlage der Einrichtung einer Kindertagesstätte zuzuführen.

Gleichzeitig wird darin ein sinnvoller Beitrag zur sozialen Stärkung des Standorts und dessen Umfelds gesehen.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1. Landesentwicklungsplan

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

4.2. Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan (früher: Gebietsentwicklungsplan), Teilbereich kreisfreie Stadt Leverkusen, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Unmittelbar angrenzend sind innerhalb der Wohnbaufläche Symbole für einen Kinderspielplatz und eine Jugendeinrichtung dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst. Es ist Teil des Siedlungsraumes. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB stellt die Überplanung des Areals keinen gesetzlich geschützten Eingriff in Natur und Landschaft dar.

4.5. Vorhandenes Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ werden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erfasst. Dieser setzt die in Rede stehenden Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest. Der Bebauungsplan wird mit der in Rede stehenden Planung überlagert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 229/III werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70/70 für das Plangebiet ersetzt.

5. BESTAND UND PLANUNG/STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planung ist danach ausgerichtet, eine Kindertagesstätte mit 8 Gruppen städtebaulich einzubinden und die Belange des Verkehrs, des Immissionsschutzes, der Einbindung in den Landschaftsraum und der städtebaulichen Gestaltung geordnet vorzugeben.

5.1. Einordnung in den Siedlungsraum

Der engere Siedlungsraum des Ortsteiles „Heidgen“ wird durch die Heinrich-Lübke-Straße, die Kreuzbroicher Straße, die Steinbücheler Straße und die Von-Knoeringen-

Straße umrissen. Vorzufinden sind im Wesentlichen Wohnungsbauten der 70er/80er Jahre mit bis zu neugeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Der nordwestliche Teil des Siedlungsraumes dient der Unterbringung von sozialen Infrastrukturmaßnahmen. Neben einem reinen Wohngebiet (WR) sind dort Schulen, Kindertagesstätte und Sport- bzw. Bolzplatz untergebracht. Diese Vorgaben sind durch den Bebauungsplan 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ gesichert.

Die in diesem Rahmen festgesetzte Sportplatznutzung (Grünfläche) wurde als Bedarfsmaßnahme aufgegeben.

Als Ersatzmaßnahme soll eine qualitätsvolle Kinderbetreuung an der Stelle gesichert werden.

Folgende Ziele sind Bestandteil der Planung:

- Gemeinbedarfsfläche
- Süd- und Westausrichtungen des festgesetzten Kita - Gebäudes
- Schallschutzfestsetzung gegenüber der Von-Knoeringen-Straße
- Zweigeschossige Bauweise
- Private Erschließungsfläche
- Andienung und Lage der Zufahrt für die Kita
- Ausweisung Besucher- und Mitarbeiterstellplätze

5.2. Grünordnung

Die Einbindung in einen großflächigen Landschaftsraum ist nicht gegeben. Das Plangebiet ist Teil eines für die soziale Infrastruktur vorgegebenen Areals. Die angrenzenden Schulen und Spielplatzflächen sind von Grünflächen umgeben. Nördlich der Heinrich-Lübke-Straße schließt das kleinere Waldgebiet des Bruchhauser Bachs an.

Das in Rede stehende Sportplatzgelände besitzt einen grünen Saum, der einen dichten Strauch- und Baumbestand aufnimmt. Soweit diese Grünbestände erhalten werden können, sind diese Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen im Bebauungsplan gesichert.

5.3. Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist gegeben. Die umliegenden Mehrfamilienhäuser und die Schulen sind an das Fernwärmenetz der Energieversorgungsbetriebe Leverkusen (EVL) angebunden. Die Kita soll nach Möglichkeit auch an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Das Kanalnetz wird im Trennsystem betrieben. Die Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal ist gegeben.

Der Regenwasserkanal ist jedoch überlastet, sodass übergangsweise ein Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes z. B. auf dem ehemaligen Sportplatzgelände anzulegen ist. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht möglich (siehe Punkt 7.5).

5.4. Erschließung

Die Erschließung geht von der Heinrich-Lübke-Straße aus. Als Hauptsammelstraße stellt die Heinrich-Lübke-Straße die Verbindung mit der Von-Knoeringen-Straße, einer übergeordneten Landesstraße (L 58), her.

Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich an der Von-Knoeringen-Straße (Buslinie 215) und auf der Heinrich-Lübke-Straße (Haltestelle Grüner Weg – Buslinien 207, 210, 211, 212, 224). Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 100 m bzw. 400 m.

Um die Hol- und Bringverkehre möglichst reibungslos zu gestalten, wurde das Erschließungssystem nach den Empfehlungen eines Verkehrsgutachtens (Bauvorhaben "Heinrich-Lübke-Straße" Schüssler-Plan/ Dezember 2016) angelegt. Die Erschließung des Grundstücks (Kita und ggf. spätere Wohnbebauung) erfolgt über einen neu zu errichtenden Straßenstich der etwa in Höhe der Sportplatzmitte (seinerzeitige Zufahrt für die Flüchtlingsunterkünfte) von der Heinrich-Lübke-Straße abzweigt. Die neue Straßenführung erhält eine private Zweckbestimmung, da zunächst die Kindertagesstätte hierüber ausschließlich angedient werden soll. Ausgehend von dem Straßenstich wird eine zusätzliche Kita-Zufahrt als sogenannter Bypass zur Heinrich-Lübke-Straße angelegt. Hierüber soll eine zusätzliche Ausfahrt auf die Heinrich-Lübke-Straße gestattet werden. In den übrigen Bereichen entlang der Von-Knoeringen-Straße und der Heinrich-Lübke-Straße werden aus verkehrlichen Gründen keine weiteren Ein- und Ausfahrten zugelassen. Der Bebauungsplan setzt hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten fest.

Stellplatzkonzept:

Entsprechend der Bedarfsprognose sollen entlang des Erschließungsstichs und der Hauszufahrt insgesamt 22 Stellplätze für Besucher und Bedienstete gesichert werden. Nach den abgestimmten Vorgaben der Fachbereiche Stadtgrün und Tiefbau sollen diese - gemäß einem gemeinsam erarbeiteten Gestaltungsplan - senkrecht zu den Erschließungsflächen angelegt werden. Im Bebauungsplan sind sie als Flächen für Stellplätze (St) festgesetzt.

Verkehrsqualitäten:

Wegen umfangreicher Hol- und Bringverkehre in den Morgen- und Abendstunden ist in diesen Zeiten mit nennenswerten Verkehrsbelastungen zu rechnen. Die Verträglichkeit gegenüber dem bestehenden Straßennetz wurde geprüft. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf den vorhandenen Straßen keine Bedenken gegen die Form der Erschließung bestehen.

Vor der Kreuzung Heinrich-Lübke-Straße / Von-Knoeringen-Straße sind im Hinblick auf die hinzukommenden Verkehre hinreichend Aufstellmöglichkeiten gegeben. Nennenswert ist die Einfädelungsqualität von der Von-Knoeringen-Straße in die Heinrich-Lübke-Straße (Linksabbieger) mit der bisherigen Verkehrsqualitätsstufe B. Diese Qualitätsstufe wird aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens geringfügig überschritten. Mit der Verkehrsqualitätsstufe C ist künftig zu rechnen. Dies bedeutet, dass die mittleren Wartezeiten knapp über 35 Sekunden betragen werden, statt knapp unter 35 Sekunden wie bisher.

Als Optimierungsmaßnahme sollen die Schaltphasen der Lichtsignalanlagen auf den künftigen Bedarf besser abgestellt werden.

Gestaltung der Verkehrsflächen:

Die neue private Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den Sicherheitsbedürfnissen der Kinder gerecht zu werden.

Die umgebenden Fuß- und Radwege werden nicht berührt.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND PLANINHALTE

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Kindertagesstätte wird als Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dies sichert langfristig die beabsichtigte Nutzung als Kindertagesstätte.

In der Nachbarschaft sind bereits 2 Schulen, eine Kindertagesstätte, ein Bolzplatz und ein Spielplatz vorhanden. In diesem Kontext stellt die hinzukommene Kindertagesstätte mit der Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine passende Ergänzung dar. Der Bereich entlang der Von-Knoeringen-Straße und der Heinrich-Lübke-Straße wird durch diese neue Gemeinbedarfsfläche baulich abgerundet und neu eingefasst. Die Gartenfreiflächen orientieren sich zu den Spiel- und Bolzplatzflächen in der Nachbarschaft; eine Konfliktsituation ist dadurch nicht zu erwarten.

6.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Anordnung der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass eine Abriegelung zur Seite des Straßenverkehrslärms erfolgt. Gleichzeitig wird das Bebauungsschema der Blockrandbebauung fortgesetzt. Mit den Baugrenzen wird die durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) geplante Kindertagesstätte in der Form eingefasst, dass an den Süd- und Westseiten geringfügige Erweiterungen möglich sind.

Nebenanlagen und Einfriedungen sind nicht eingehender festgelegt. Somit unterliegt die Zulässigkeit solcher Anlagen den Bestimmungen der Landesbauordnung.

Dachformen werden nicht vorgegeben, da es sich um ein Gebäude mit Alleinstellungsmerkmal handelt. In der Umgebung sind sowohl Flachdächer (Mehrfamilienhäuser, Turnhalle) als auch Satteldächer (Schulbauten) vorhanden. Eine eingehendere gestalterische Norm kann daher nicht abgeleitet werden.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Die mit Baugrenzen eingefasste überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass eine Kindertagesstätte mit 8 Gruppen untergebracht werden kann. Es ist sichergestellt, dass hinreichend Freiflächen verbleiben. Mit geplanten Freiflächen von über 413 m² je Gruppe (8) ist im Schnitt zu rechnen.

Einer näheren Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bedarf es aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht, der Anteil an künftig verfügbaren Freiflächen ist durch die Vorgaben des Maßes der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Gebäudehöhe ist maximal zweigeschossig festgesetzt. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes wird definiert, dass ein Nutzungsrahmen, der über die festgelegte Nutzungsintensität (derzeit 8 Gruppen mit bis zu 20 Kindern) wesentlich hinausgeht, nicht gegeben ist. In Bezug auf die umgebende Bebauung ordnet sich ein bis zu zweigeschossiges Gebäude städtebaulich ein.

6.4. Stellplätze

Für Besucher und Mitarbeiter wurde ein Bedarf von 22 Stellplätzen ermittelt. Diese sind zu je 11 Stellplätzen entlang der privaten Erschließungsstraße und entlang der Zufahrt für die Kindertagesstätte ausgewiesen.

6.5. Verkehrsflächen

Die Heinrich-Lübke-Straße wird bis zur Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiermit wird sichergestellt, dass die neuen Anschlusspunkte an die Heinrich-Lübke-Straße innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen.

Abzweigend von der Heinrich-Lübke-Straße ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt; diese nimmt einen Teil der erforderlichen Besucher- und Mitarbeiterstellplätze auf. Gleichzeitig ist sie nach der Empfehlung des Verkehrsgutachtens als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen; der Mindestquerschnitt soll 6,00 m betragen. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich dient der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer. Aus diesem Grunde wird ebenfalls empfohlen, die Zufahrt der Kindertagesstätte mit einem Querschnitt von mind. 4,25 m zu versehen.

6.6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Gegenüber den umliegenden Straßen sind Lärmpegelbereiche zum Schutz vor Lärmemissionen festgesetzt worden. Die Festsetzungen und Gutachtenempfehlungen sind unter Pkt. 7.3 näher beschrieben.

Die Spiel- und Freibereiche der Kindertagesstätte sind weitgehend durch das geplante Gebäude geschützt. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen sind deshalb laut „Schalltechnischem Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 229/III“ nicht notwendig (vgl. Seite 16 des Gutachtens).

Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen - wie beispielsweise Ballspielplätze - durch Kinder hervorgerufen werden, stellen im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar.

6.7. Pflanzbindungen

Entlang des ehemaligen Sportplatzes sind Randeingrünungen mit teilweise dichtem Baumbestand oder Buschwerk vorhanden. Sofern diese erhalten bleiben können, sind sie als Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

6.8. Hinweise

Es wurden ferner folgende textlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Anzeigepflicht von Bodendenkmälern,
- Verdacht auf Kampfmittel und zum Verhalten bei Erdarbeiten,
- Bezugsquelle und zur Einsichtnahme der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

7. UMWELTBELANGE

Im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, die Planung liegt deutlich unterhalb der Flächenbemessungsgrenze von 20.000 m².

Unterdessen sollen die möglichen Umweltauswirkungen der Planung kurz dargestellt werden:

In Bezug auf die Kindertagesstätte und deren Erschließung stellt sich die Umweltsituation konfliktfrei dar. Beispielsweise sind gegenüber der Ursprungsidee, dort Wohnungsbau unterzubringen, Schutzmaßnahmen gegenüber dem nachbarlichen Bolzplatz nicht mehr erforderlich. Sofern jedoch später, in einem neuen Planverfahren, eine heranrückende Wohnnutzung geplant ist, ist dieser Belang mit Blick auf den Lärmschutz erneut zu erheben.

Um die vorhandene Umweltsituation nach derzeitigem Kenntnisstand darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter zusammengefasst beschrieben:

7.1 Natur/ Landschaft und Artenschutz

Bei Eingriffen in die Grünräume ist auf Tierhabitate zu achten. Fledermäuse, Grünspechte, Bilchvorkommen sowie Horste, Höhlen und Nester sind zu melden. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde - UNB abzustimmen.

7.2 Klima/ Luft

Die Planung soll nach ökologischen Gesichtspunkten konzipiert werden. Es wird die Nutzung des Nahwärmenetzes empfohlen.

Nach der städtischen Richtlinie „Klimaschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ werden folgende drei Maßnahmen aus dem Anforderungskatalog beschrieben:

Energetischer Gebäudestandard:

Die Beheizung der geplanten Kindertagesstätte soll über einen Großteil regenerativer Energie erfolgen. Damit werden die Anforderungen des Erneuerbaren-Energie-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) erfüllt (Mindestanforderung: 50%). Zusätzlich erfolgt eine Kompensation über eine erhöhte Anforderung an den Primärenergiebedarf. Die Raumbeheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung und die Warmwasserbereitung wird nach den Anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Kraftwärmekopplung und Fernwärmenutzung:

Sofern die Anschlussmöglichkeiten gegeben sind, soll das Gebäude mit Fernwärme versorgt werden.

Aktive/passive Solarenergienutzung:

Die Kindertagesstätte ist nach Süden und nach Westen ausgerichtet. Es ist Sorge dafür getragen, dass die Dächer auch Einrichtungen für die aktive bzw. passive Solarenergienutzung aufnehmen können.

7.3 Lärm/Immissionsschutz

Das Gebiet ist von Seiten der Heinrich-Lübke-Straße und der Von-Knoeringen-Straße aufgrund des Verkehrsaufkommens als vorbelastet einzustufen. Als Bemessungswerte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete (55 dB (A) tags) herangezogen. Diese werden in den straßenzugewandten Teilen überschritten. Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV, die als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan finden. Hierdurch wird bauseitig eine ausreichende Schalldämmung sichergestellt. Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude können im Einzelfall niedrigere Anforderungen gegeben sein; dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei der architektonischen Entwicklung ist auf eine möglichst angepasste Bauweise zu achten. Beispielweise sollen Schlafräume an der lärmzugewandten Seite vermieden werden. Durch die riegelförmige Gebäudeform wird die außenliegende Spielfläche weitestgehend lärmgeschützt.

Gegenüber dem angrenzenden Bolzplatz ist keine Beeinträchtigung gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - BImSchV) zu verzeichnen. Ausgehend von einem Bolzplatz oder einer Ballspielfläche ist gegenüber der angrenzenden Kindertagesstätte voraussichtlich kein Störungsgrad zu bedenken, der durch die eingehende Rechtsprechung erfasst ist.

Gegenüber ruhebedürftigen Nutzungen, wie etwa Schlafräume, sind geeignete architektonische Maßnahmen (eingehende Grundrissorganisation, passiver Lärmschutz der Fenster und Lüftungsanlagen) umzusetzen.

7.4 Boden/Altlasten

Da im angesprochen Bereich mit Bodenauffüllungen zu rechnen ist, wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese ist mit folgendem Gutachten belegt: „Umwelttechnische Untersuchung auf dem Areal des Bebauungsplans Nr. 187/III Leverkusen Steinbüchel“ vom 09.11.2016, ausführende Gutachter: Geo Consult.

Ergebnis (zusammengefasst):

Im Bereich der Kindertagesstätte wurden keine schlackehaltigen Auffüllungen erbohrt. Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch sind in diesem Bereich somit nicht zu besorgen. Bedenken gegen eine Kindertagesstätte sowie eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Sportplatzes Heinrich-Lübke-Straße bestehen nicht.

7.5 Wasser

Um den Anforderungen zur Beseitigung von Niederschlagswasser des § 44 Landeswassergesetz (LWG) Rechnung zu tragen, wurde im Vorfeld die Versickerungseigenschaft der zu nutzenden Böden untersucht.

Dies ist mit folgendem Gutachten belegt:

„Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das Baugebiet „Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße“, Geologisches Büro Slach GmbH, Januar 2008.

Aufgrund der vorgenommenen Sondierungen und der festgestellten ungünstigen Durchlässigkeitskoeffizienten (Kf-Werte) ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagsabflüssen kritisch zu beurteilen. Unter diesen Bedingungen können negative Beeinträchtigungen von vorhandenen und geplanten Gebäuden sowie oberflächliche Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden. Auch aus dieser Sicht ist die Versickerung nicht zu empfehlen.

Das Niederschlagswasser muss dem Kanalsystem zugeführt werden. Da die Regenwasserkanäle überlastet sind, soll ein temporäres Regenwasserrückhaltebecken angelegt werden. Hinsichtlich möglicher Verschmutzungsgrade sind Abstimmungen mit dem Fachbereich Umwelt - Untere Wasserbehörde (UWB) durchzuführen.

Die entsprechende Sanierung des umgebenden Kanalnetzes wurde seitens der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) mittelfristig in Aussicht gestellt. Mit dem Rückbau des Regenrückhaltebeckens ist in den nächsten 4 bis 5 Jahren zu rechnen.

8. GUTACHTEN

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplanentwurf zugrunde:

„Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen für das Baugebiet „Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße“, Geologisches Büro Slach GmbH, Januar 2008,

„Umwelttechnische Untersuchung auf dem Areal des Bebauungsplans Nr. 187/III Leverkusen Steinbüchel“ -Alte Bezeichnung- vom 09.11.2016, ausführende Gutachter: Geo Consult, Overath,

Verkehrsuntersuchung Bauvorhaben “Heinrich-Lübke-Straße“, Schüssler-Plan, Dezember 2016,

Schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ in Leverkusen, Fa. Accon, 22.12.2016.

9. PLANVOLLZUG UND BODENORDNUNG

Alle Flächen im Planbereich befinden sich in Besitz der Stadt Leverkusen. Die Freigabe des Fachbereichs Schule ist erfolgt. Der Planvollzug ist unmittelbar gegeben und bodenordnerische Maßnahmen nicht notwendig.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte werden durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft Kosten veranschlagt. Nähere Inhalte können der im Parallelverfahren eingebrachten Baubeschlussvorlage des Fachbereichs Gebäudewirtschaft (Vorlage Nr. 2016/1292) entnommen werden.

10. FLÄCHENBILANZ

Gemeinbedarfsfläche:	4.248 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	577 m ²
Private Verkehrsfläche:	493 m ²
Gesamtfläche:	5.318 m ²

Anzahl geplanter Kindergartenplätze:	160
Anzahl verfügbarer Besucher- und Mitarbeiterstellplätze:	22

Leverkusen,

gez. Petra Cremer

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen