

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

- **Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss**

**1. 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 32, 1163 und 1190;
- im Osten durch die östliche Begrenzung des Feldsiefer Weges;
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Parzelle 1190 und in Verlängerung auf die westliche Begrenzung der Parzelle 32 und
- im Westen durch die westliche Grenze der Parzelle 32, begrenzt.

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

**2. Anlass und Verfahren**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 182/II „Kita westlich Feldsiefer Weg“ soll eine acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Betreuungsplätzen für Unter-3-jährige Kinder (U3) realisiert werden. Das Plangebiet befindet sich in städtischem Besitz, so dass eine Realisierung der Planung kurzfristig möglich ist.

Nachfolgend ist angestrebt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182/II zu fassen.

Vorgesehenes Verfahren

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

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

### **3. Planungsziel**

Folgendes Ziel wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine acht-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u. a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 entsteht.

### **4. Planungsbindungen**

#### 4.1 Landesentwicklungsplan

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

#### 4.2 Regionalplan

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

#### 4.3 Flächennutzungsplan

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

#### 4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

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.

Es ist beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan 33/77/II „Friedhof Quettingen“ in Teilbereichen aufzuheben. Das Verfahren der Teilaufhebung ist bereits eingeleitet worden. 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**

#### 5.1 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 als landwirtschaftliche Flächen genutzt bzw. liegen brach.

## 5.2 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.

Die Tiefgaragenzufahrt des Flurstücks 1162 bleibt uneingeschränkt möglich;

## 5.3 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 LWG NRW möglich.

## **6. Planung**

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 29.06.2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) ist eine Kindertagesstätte mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen.

Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 120 Kindergarten-Plätze anzubieten. Da aber theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtsicherheit von einer maximalen Belegung mit 200 Plätzen aus.

## Verkehr

Das Verkehrsgutachten des Büros Schüßler-Plan, Köln, August 2010 hat die Umsetzbarkeit eines geplanten Wohngebietes sowie die am Feldsiefer Weg vorgesehene achtgruppige Kindertagesstätte im Hinblick auf die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre geprüft (s. Anlage 3). Das Gutachten hat gleichzeitig die Verkehrsauswirkungen der Wohnbaupotenziale des Flächennutzungsplanes (westlich Feldsiefer Weg sowie Jakob-Eulenberg-Weg) untersucht. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Für den Knotenpunkt Feldsiefer Weg kann bereits in der Analyse nur eine Leistungsfähigkeit der Stufe D nachgewiesen werden.*

*Eine Kindertagesstätte mit 60 Kindern führt zu einem Anstieg der Wartezeiten und einer Reduzierung der Leistungsfähigkeit (Stufe E). Die entstehenden Wartezeiten und der Rückstau sind trotzdem als akzeptabel zu bewerten, da diese sich nach der Spitzenstunde schnell wieder normalisieren und abbauen.*

*Für eine größere Kindertagesstätte oder ein zusätzliches Wohngebiet kann keine ausreichende Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt nachgewiesen werden.*

*Mit einer Lichtsignalanlage kann aber sichergestellt werden, dass zukünftig selbst bei der maximalen Ausbauvariante mit einem Wohngebiet und einer Kindertagesstätte für 200 Kinder ein flüssiger Verkehrsablauf möglich ist. Durch Detektoren kann der Eingriff in den fließenden Verkehr auf der Quettinger Straße erheblich reduziert werden.*

*Der zusätzliche Verkehr aus einer reinen Erweiterung des Wohngebietes kann über den Knotenpunkt Quettinger Straße / Feldsiefer Weg abgewickelt werden, ohne dass eine deutlich spürbare Veränderung der Verkehrsqualität zu erwarten ist.“*

## 7. Umweltbelange

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

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

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

Leverkusen, den 01.10.2010

gez. Lena Zlonicky