

**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2020/0175

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-113/73-II-2Ae-kom  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

19.11.2020  
**Datum**

| Beratungsfolge                                          | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|---------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| <b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>         | 24.11.2020 | Beratung      | öffentlich |
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b> | 25.11.2020 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" – 2. Änderung – KITA  
Gutenbergstraße

- Beschluss über die Fortführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

**Beschlussentwurf:**

- 1) Der Fortführung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 2. Änderung - KITA Gutenbergstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt.
- 2) Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 wird gemäß der Begründung vergrößert.
- 3) Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von drei Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kominek / Fachbereich 61 / Telefon 406 – 6136**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall begründet sich das Planungserfordernis aus dem Grundsatzbeschluss zur ausreichenden Bereitstellung von Kindergartenplätzen (Vorlage Nr. 2017/1790) sowie aus den örtlichen und planerischen Gegebenheiten (mitunter fehlende Erschließung und teils andere Zielsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan). Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist bereits im Arbeitsprogramm »Verbindliche Bauleitplanung 2019 – 2020« mit Priorität 1 (Pos. 43) aufgenommen.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die Kosten sind in der Anfangsphase des Bauleitplanverfahrens noch nicht abzuschätzen; ebenso wenig die von anderen Fachbereichen erforderliche Zuarbeit.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine Angaben möglich.

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

| Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich                                                                               | Stufe 1<br>Information | Stufe 2<br>Konsultation | Stufe 3<br>Kooperation |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| ja                                                                                                                         | ja                     | ja                      | nein                   |
| Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) |                        |                         |                        |

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| Klimaschutz betroffen | Nachhaltigkeit | kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit | langfristige Nachhaltigkeit |
|-----------------------|----------------|-----------------------------------------|-----------------------------|
| ja                    | ja             | –                                       | –                           |

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.)

## **Begründung:**

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof - KITA Gutenbergstraße“ befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg (Gemarkung Bürrig), etwa 100 m östlich der Bundesstraße B 8 „Europaring“ sowie etwa 250 m südlich der „Bismarckstraße“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 421, 685 sowie die südliche Grenze des Straßenflurstückes 988 „Gutenbergstraße“.
- 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 694 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.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2225) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung größer gefasst. Im bisherigen Aufstellungsverfahren hat sich herausgestellt, dass im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte mit sechs Kindergruppen (je 20 Kinder) geschaffen werden können. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage 1 sowie den folgenden 2–5 zu entnehmen.

### 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 vom 17.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) hat die Stadt Leverkusen einen Maßnahmenkatalog zur Gewährleistung des Rechtsanspruches beschlossen. Hauptbestandteil des Maßnahmenkatalogs sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte.

### Planungsziel

Da Grund und Boden nicht vermehrbar und zentralgelegene Standorte für Kindertagesstätten im Stadtgebiet schwer zu finden sind, soll mit dieser Planung eine bisher ungenutzte städtische Fläche der dringend benötigten Nutzung als neuer KITA-Standort zugeführt werden. Daher hat die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ primär das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Kindertagesstätte im Stadtgebiet zu schaffen. Sekundär sollen die durch die Planung verursachten Veränderungen (Baugrenzen etc.) städtebaulich neugeordnet werden.

Die Planung beinhaltet vor allem die Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“. Auf dieser Fläche kann voraussichtlich eine Einrichtung für bis zu sechs Kindergruppen (je 20 Kinder) mit entsprechendem Außenspielbereich entstehen. Neben der Nutzungsart setzt die Planung die erforderliche Erschließung fest. Darüber hinaus ist es im bisherigen Aufstellungsverfahren aus planungsrechtlichen Gründen erforderlich

geworden, teilweise benachbarte Grundstücke in den Geltungsbereich aufzunehmen und bezüglich des Ausnutzungsmaßes neufestzusetzen.

#### Herleitung der Planung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ wird im FNP (Flächennutzungsplan) bereits teilweise als „W“ (Wohnbaufläche) und als eine dem Siedlungsbereich zugeordnete Grünfläche (Zweckbindung Spielplatz) dargestellt und kann grundsätzlich dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 aus dem Jahr 1976 wird im Änderungsbereich zum großen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt. Des Weiteren setzt der Ursprungsplan innerhalb des geplanten Änderungsbereiches im Nordwesten sowie im Süden ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Diese Nutzungsart soll mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bleiben.

Die Lage und die Grundfläche (5.268m<sup>2</sup>) des Plangebietes (des Änderungsbereiches) sowie die Planzielsetzung lassen die Anwendung des § 13a BauGB zu. Demnach kann das Verfahren als »Bebauungsplan der Innenentwicklung« fortgeführt werden. Von der Möglichkeit gemäß § 13a (2) BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Die Öffentlichkeit soll über die Planung frühzeitig informiert werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 wird mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einem ausführlichen Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen. Dieser im vereinfachten Bauleitplanverfahren mögliche Verzicht befreit nicht von der materiellen Pflicht die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt in der Planbegründung eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planänderung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens gem. § 13a BauGB wird der FNP im Bereich des Plangebietes in seiner Darstellung nachrichtlich angepasst.

#### Beteiligungsform:

Die frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von drei Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen im Internet und als Aushang eingesehen werden. Hinweis: Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht werden.

#### Hinweis zu den Anlagen:

Die Gutachten bzw. Untersuchungen zum vorliegenden Bauleitplanverfahren (Anlagen 07-10) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem (RIS Session) sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

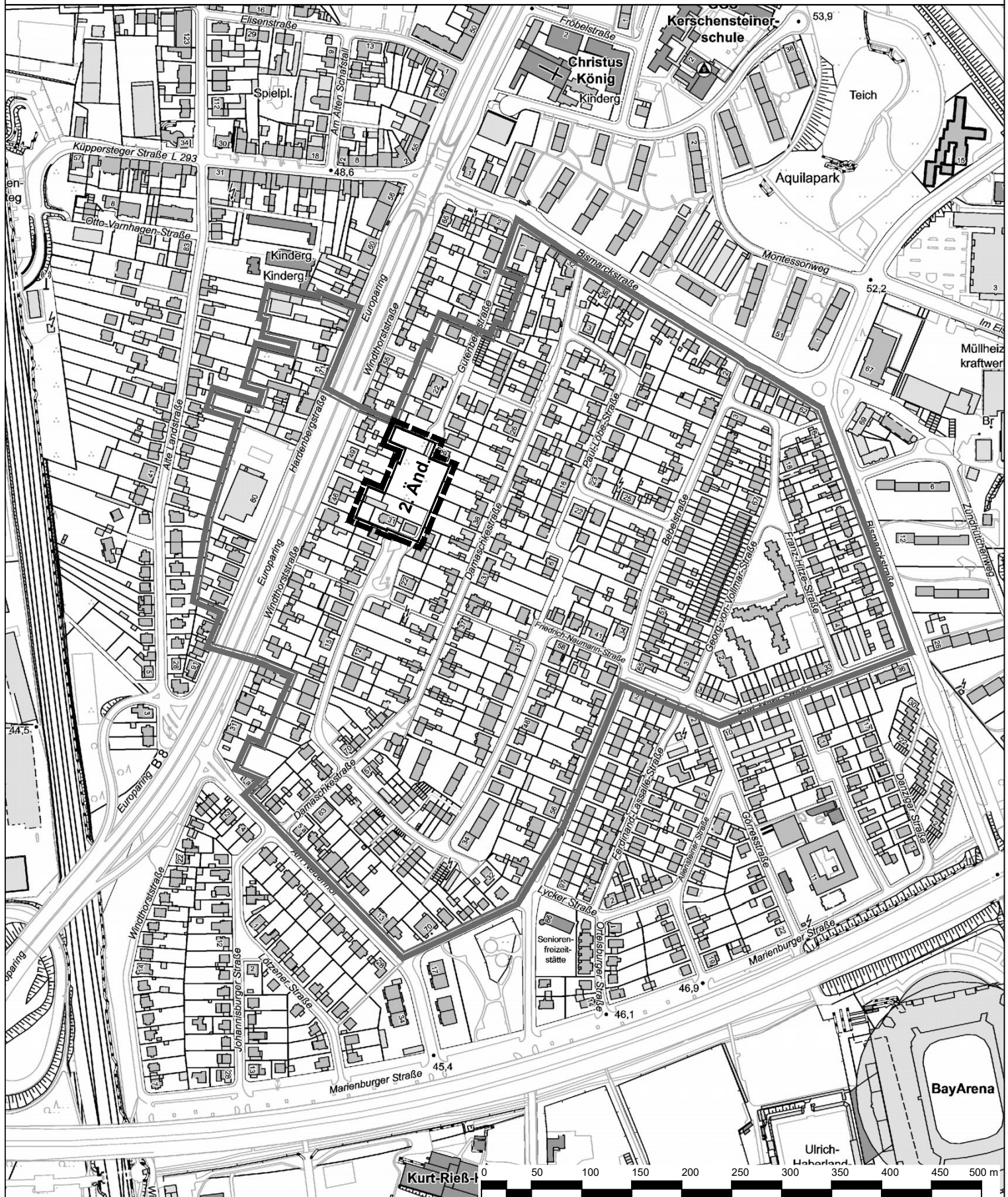
Um die weiteren Bearbeitungsschritte zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen zeitnah in die Wege leiten zu können, wird eine Beschlussfassung noch in diesem Jahr empfohlen, da ein großes öffentliches Interesse besteht. Die Vorlage wird daher zum Nachtragstermin in den letzten Sitzungsturnus 2020 eingebracht.

### **Anlage/n:**

113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_01\_Geltungsbereich  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_02\_Bebauungsvorschlag\_1  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_03\_Bebauungsvorschlag\_2  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_04\_VE\_Planzeichnung  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_05\_Planzeichnung\_alt+neu  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_06\_Begrueendung  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_07\_Artenschutz  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_08\_Schalluntersuchung  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_09\_Verkehrsuntersuchung  
113-73\_2\_Aend\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_10\_Versickerungsgutachten

Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 Geltungsbereich der 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße"  
 Übersicht Geltungsbereich

Anlage 1  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0175



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 113/73  
 "Wohnsiedlung Neuenhof"

 Geltungsbereich der 2. Änderung  
 "Kita Gutenbergstraße"

 Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof" - 2. Änderung  
 "Kita Gutenbergstraße" - Übersicht Geltungsbereich

Maßstab 1:5000 Stand: September 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominiek Bearb./CAD: Hagenberg  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\113\_73\_KITA\_Gutenbergstraße\_2\_Änd\01\_BPlan\02\_Frühzeitige  
 Dateiname: 20200904\_113\_73\_2\_Änd\_Übersicht\_Geltungsbereich.DWG

Geplottet/gedruckt am: 04.09.2020

Zuletzt gespeichert am: 04.09.2020





Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 Geltungsbereich der 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße"  
 Städtebaulicher Vorentwurf - Variante 1

**Anlage 2**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0175



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße" - Städtebaulicher Vorentwurf  
 Maßstab 1:500 Stand: September 2020 Variante 1

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominek Bearb./CAD: Hagenberg Geplottet/gedruckt am: 04.09.2020  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BP\Plan\113\_73\_KITA\_Gutenbergstraße\_2\_Änd\02\_Stb\_Entwurf\ Dateiname: 20200904\_KITA\_Gutenbergstr\_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 04.09.2020



Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 Geltungsbereich der 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße"  
 Städtebaulicher Vorentwurf - Variante 2

**Anlage 3**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0175



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße" - Städtebaulicher Vorentwurf  
 Maßstab 1:500 Stand: September 2020 Variante 2

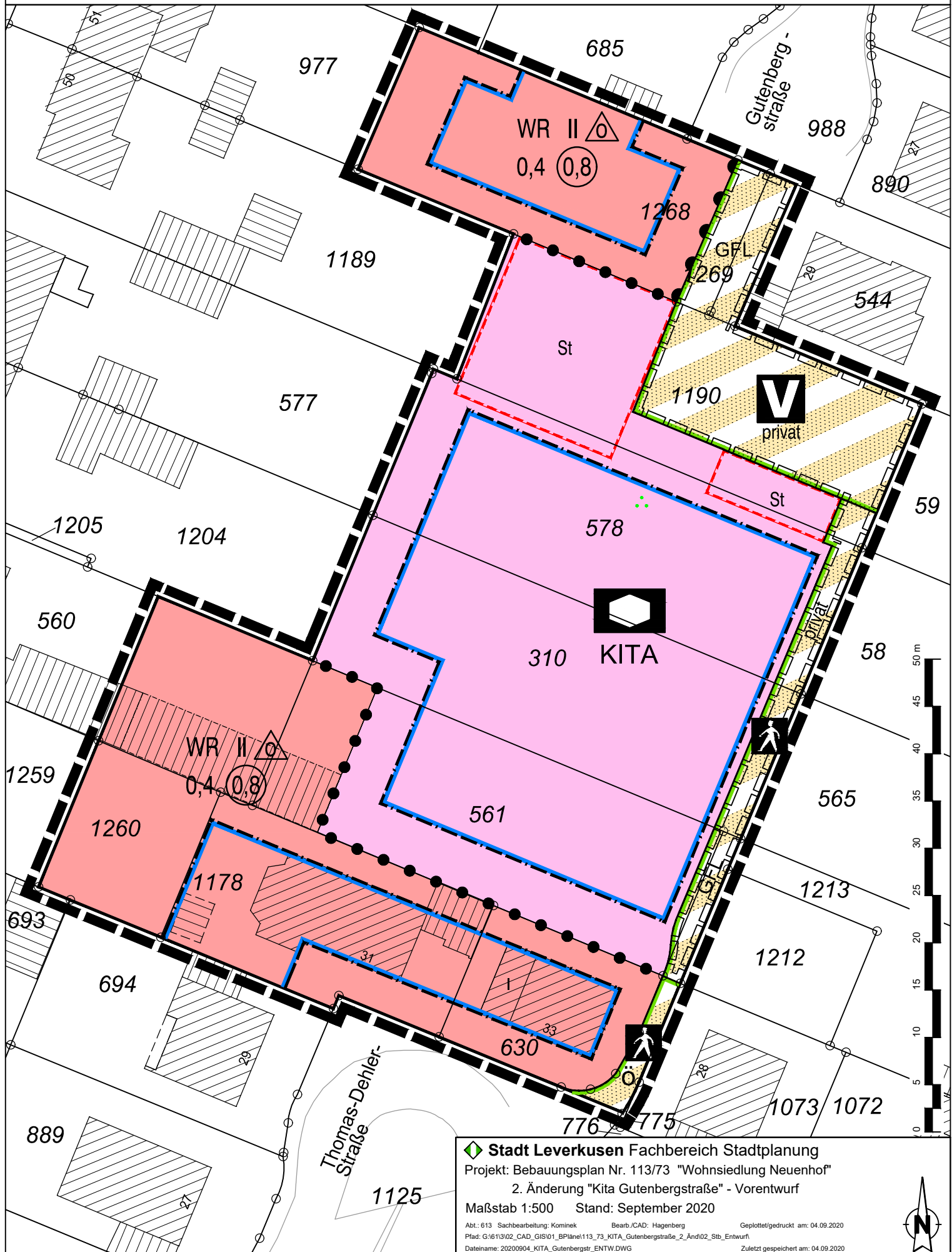
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominek Bearb./CAD: Hagenberg Geplant/gedruckt am: 04.09.2020  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\113\_73\_KITA\_Gutenbergstraße\_2\_Änd\02\_Stb\_Entwurf\ Dateiname: 20200904\_KITA\_Gutenbergstr\_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 04.09.2020





Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 Geltungsbereich der 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße"  
 Vorentwurf

**Anlage 4**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0175



**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**  
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße" - Vorentwurf  
 Maßstab 1:500 Stand: September 2020

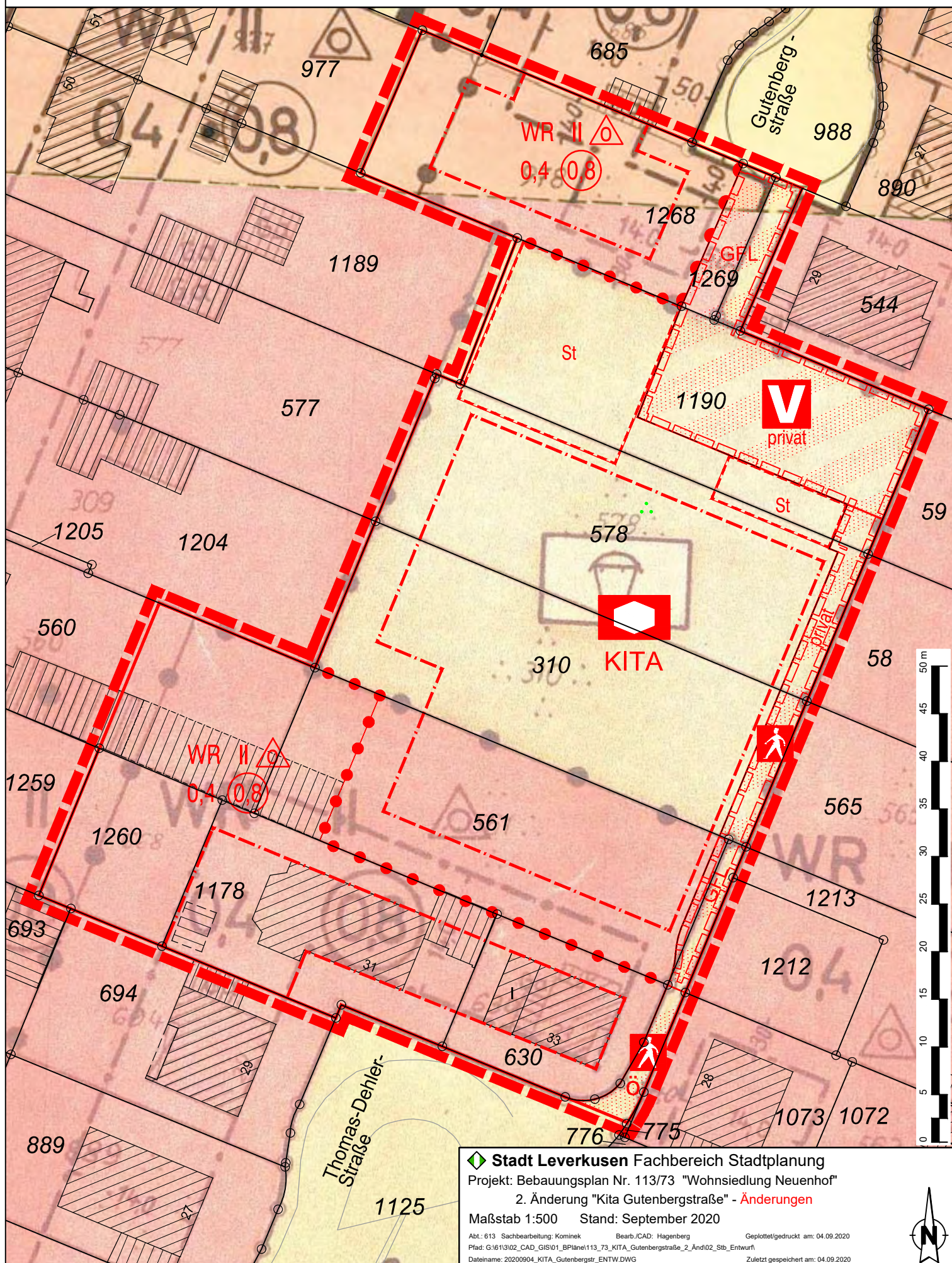
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Kominek Bearb./CAD: Hagenberg Geplottet/gedruckt am: 04.09.2020  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\113\_73\_KITA\_Gutenbergstraße\_2\_Änd\02\_Sib\_Entwurf\ Dateiname: 20200904\_KITA\_Gutenbergstr\_ENTW.DWG Zuletzt gespeichert am: 04.09.2020



Bebauungsplan Nr. 113/73 "Wohnsiedlung Neuenhof"  
 Geltungsbereich der 2. Änderung "Kita Gutenbergstraße"

Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan

Anlage 5  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/0175







**STADT LEVERKUSEN**

**Bebauungsplan Nr. 113/73**

**„Wohnsiedlung Neuenhof“**

**– 2. Änderung – KITA Gutenbergstraße**

**Begründung**

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: August 2020



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                    |          |
|--------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Teil A – BEGRÜNDUNG</b>                                         | <b>4</b> |
| 1. GELTUNGSBEREICH                                                 | 4        |
| 2. ANLASS UND VERFAHREN                                            | 5        |
| 2.1 Anlass der Planung                                             | 5        |
| 2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung    | 6        |
| 3. PLANUNGSZIELE                                                   | 7        |
| 4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND                                   | 8        |
| 4.1 Regionalplan                                                   | 8        |
| 4.2 Flächennutzungsplan                                            | 8        |
| 4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne                           | 9        |
| 4.5 Landschaftsplan                                                | 10       |
| 4.7 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept                            | 10       |
| 4.8 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten | 10       |
| 4.9 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels      | 11       |
| 4.10 Realnutzung                                                   | 11       |
| 4.11 Denkmalschutz                                                 | 11       |
| 4.12 Infrastruktur                                                 | 11       |
| 4.13 Verkehr                                                       | 12       |
| 4.14 Technische Ver- und Entsorgung                                | 12       |
| 4.15 Bodenbelastungen                                              | 12       |
| 6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT                                         | 12       |
| 6.1 Städtebaulicher Entwurf                                        | 13       |
| 6.2 Verkehrskonzept                                                | 14       |
| 6.3 Technische Ver- und Entsorgung                                 | 15       |
| 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN                                    | 15       |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung                                      | 15       |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung                                      | 16       |
| 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                | 16       |
| 7.4 Verkehrsflächen                                                | 16       |
| 7.5 Immissionsschutz                                               | 17       |



|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....                         | 18        |
| 1. Dachformen.....                                                  | 18        |
| 2. Dachneigungen .....                                              | 18        |
| 3. Fassaden/Materialien/Farben .....                                | 18        |
| 4. Einfriedungen .....                                              | 18        |
| 5. Nebenanlagen .....                                               | 18        |
| 6. Terrassen und Terrassenüberdachungen .....                       | 18        |
| 7. Werbeanlagen .....                                               | 18        |
| III Kennzeichnungen und Hinweise.....                               | 18        |
| 1. Kennzeichnungen.....                                             | 18        |
| 2. Hinweise .....                                                   | 18        |
| 2.1 Maßnahmen zum Bodenschutz .....                                 | 18        |
| 2.2 Kampfmittel .....                                               | 18        |
| 2.3 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser .....      | 18        |
| 2.4 Grundwassernutzung.....                                         | 18        |
| 2.5 Denkmalpflege.....                                              | 18        |
| <b>Teil B: Umweltbelange .....</b>                                  | <b>19</b> |
| 1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                       | 19        |
| 1.1 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....                    | 19        |
| 1.2 Resümee der Umweltauswirkungen .....                            | 25        |
| <b>Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung .....</b> | <b>26</b> |
| 1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....                     | 26        |
| 2. Bodenordnung.....                                                | 26        |
| 3. Kosten der Durchführung der Planung.....                         | 26        |
| 4. Gutachten – Untersuchungen.....                                  | 27        |
| 5. Flächenbilanz .....                                              | 27        |



## Teil A – BEGRÜNDUNG

### 1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ befindet sich im Stadtbezirk II, Stadtteil Küppersteg (Gemarkung Bürrig), etwa 100 m östlich der Bundesstraße B 8 „Europaring“ sowie etwa 250 m südlich der „Bismarckstraße“ und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 421, 685 sowie die südliche Grenze des Straßenflurstückes 988 „Gutenbergstraße“.

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 694 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.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ umfasst zur Zeit der Planaufstellung die Flurstücke 1269, 1268, 1178, 1190, 630, 578, 561, 310, etwa  $\frac{1}{3}$  des Flurstückes 560 und 3 % des Straßenflurstückes 1125 sowie  $\frac{3}{4}$  des Flurstückes 1260, alle in der Flur 16 der Gemarkung Bürrig. Die Fläche des Plangebietes beläuft sich dabei auf etwa 5.268 m<sup>2</sup>.

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

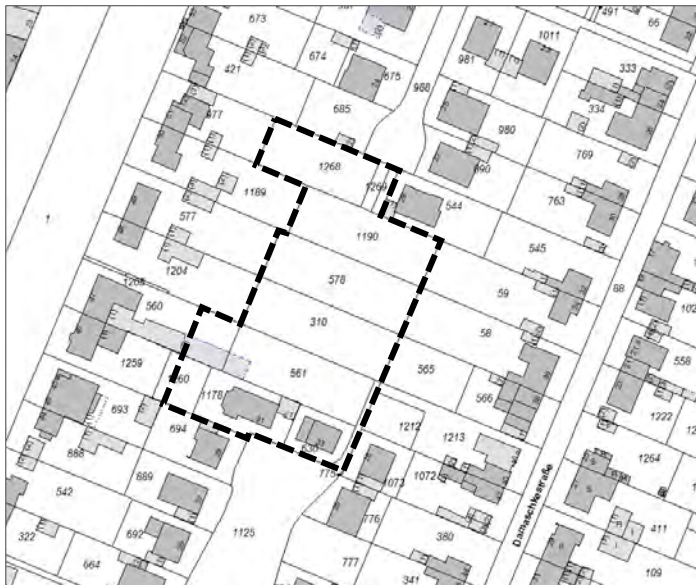


Abb. 1 – Geltungsbereich der 2. Änd. des B-Planes Nr. 113/73 – Kartenausschnitt ohne Maßstab.

Q.: Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2018

## 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-, Ausbau- 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. Hauptbestandteil des Maßnahmenkatalogs sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte.

Die in der vorliegenden Planung für eine künftige KITA zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf knapp 3.200 m<sup>2</sup>, sodass hier eine Einrichtung für sechs Kindergruppen entstehen kann.

## 2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ erfüllt die folgenden Kriterien für das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- die Bebauungsplanänderung wird nach § 13a (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 (1) Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> 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 (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 (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

Da Grund und Boden nicht vermehrbar und optimale Standorte für Kindertagesstätten im Stadtgebiet schwer zu finden sind, soll mit dieser Planung eine bisher ungenutzte städtische Fläche der dringend benötigten Nutzung als KITA-Standort zugeführt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgenannte Nutzungsänderung schaffen. Zugleich hat die vorgesehene Nutzungsänderung auch Auswirkungen auf benachbarte Flächen im Norden (Flurstück 1268) und Süden (an der Wendeschleife „Thomas-Dehler-Straße“) innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung. Im Ursprungsplan Nr. 113/73 von 1976 sind in den vorgenannten Bereichen die Flächen als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Die Festsetzung der Gebietstypart soll bei den vorgenannten Flächen in der vorliegenden Planung bestehen bleiben. Jedoch ergibt sich durch den Zuschnitt des Grundstückes der Kindertagesstätte (samt neuer Zufahrt von der „Gutenbergstraße“) die Notwendigkeit die Baugrenzen der WR-Flächen entsprechend anzupassen.

Im bisherigen Aufstellungsverfahren hat sich herausgestellt, dass im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte mit sechs Kindergruppen (je 20 Kinder) geschaffen werden können.

Die Grundlegenden Ziele der Planung sind:

- Bestimmung der Nutzungsarten im Plangebiet:
  - o „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ – mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“
  - o „Reines Wohngebiet“ (WR)
- Ausrichtung künftiger Gebäude mittels Baugrenzen
- Regelung der Höhe über die Festsetzung der maximale Gebäudehöhe
- Andienung und Lage der Zufahrt zur „Fläche für Gemeinbedarf“
- Bestimmung der Lage der inneren Erschließung samt der Besucher- und Mitarbeiterstellplätze

## 4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

### 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) dargestellt.

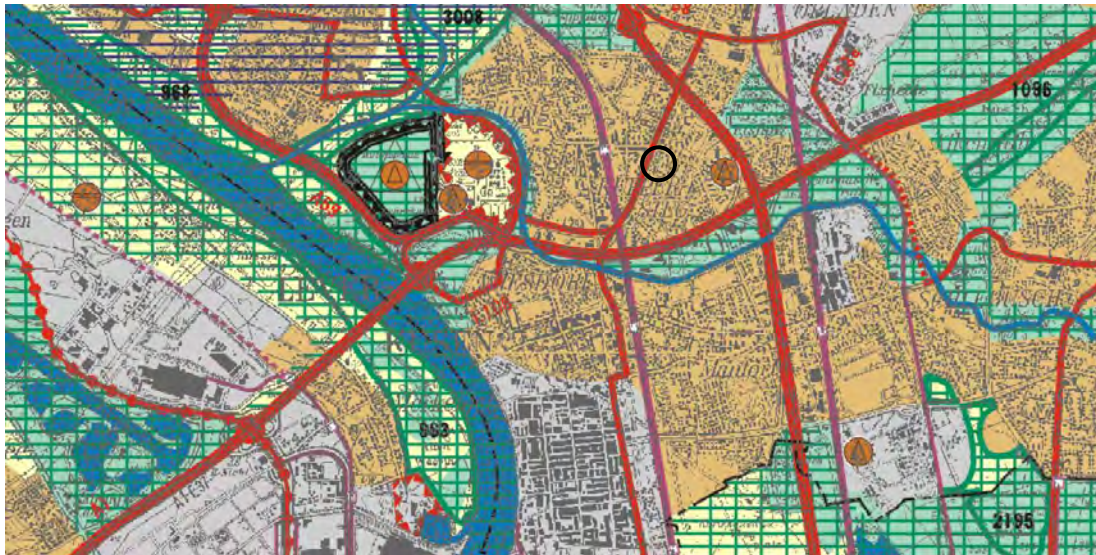


Abb. 2 – Ausschnitt (o.M.) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.

Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Der derzeitige Regionalplan hat seinen Planungshorizont erreicht und soll überarbeitet werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2019 über das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplanes informiert.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ Wohnbaufläche (W) dar. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 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.

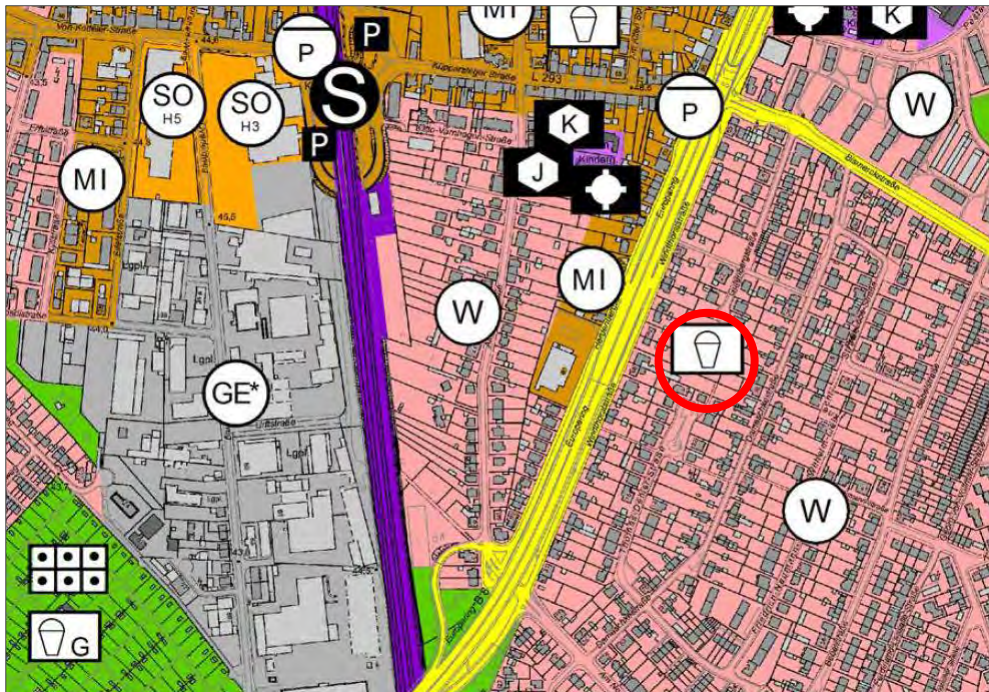


Abb. 3 – Ausschnitt (o.M.) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.

Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

### 4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ wird in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes von 1976 zum großen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbindung Spielplatz festgesetzt. Aus dieser zeichnerischen Festsetzung und der nichtvorhandenen Regelung einer entsprechenden Erschließung des innenliegenden Bereiches leitet sich das Planungserfordernis für die vorliegende Änderung her.

Des Weiteren setzt der Ursprungsplan innerhalb des geplanten Änderungsbereiches im Nordwesten sowie im Süden ein „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. Diese Nutzungsart bleibt in der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Jedoch werden bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 die Baugrenzen in den vorgenannten Bereichen an die neue städtebauliche Situation (angestrebter KITA-Standort in direkter Nachbarschaft) angepasst.

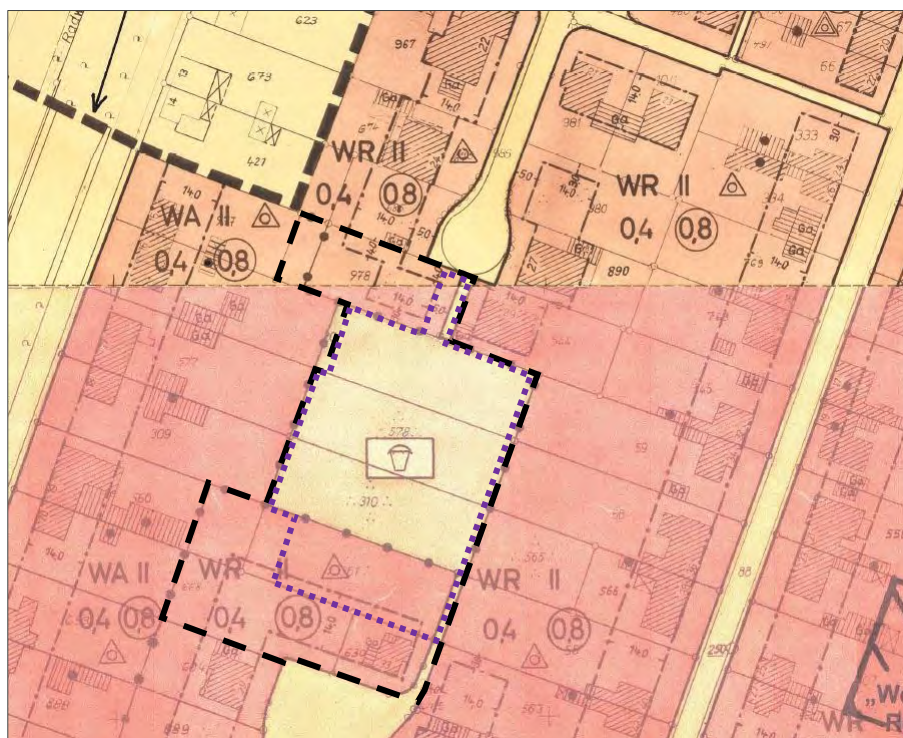


Abb. 4 – Der Änderungsbereich [ — — — ] im bisher rechtswirksamen B-Plan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“. Sowie die Eingrenzung der für die KITA vorgesehenen Fläche [ .... ].

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 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes 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 sind.

#### **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 Nahversorgungszentrums (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.

#### **4.10 Realnutzung**

Das nördliche Teilstück des Plangebietes (Flurstücke 1268 + 1269) am Wendehammer der „Gutenbergstraße“, das im Ursprungsplan in der zeichnerischen Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) liegt, wird als Gartengrundstück genutzt. Es wird erkennbar regelmäßig gepflegt. Der restliche Teil des Plangebietes, der bisher im Bebauungsplan Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ sich in der zeichnerischen Festsetzung „Grünfläche“ befindet, ist größtenteils mit Bäumen und Büschen bewachsen.

Der bisher als öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Spielplatz) festgesetzte Bereich wurde von der Öffentlichkeit mangels sichtbarer Zugänge nicht genutzt.

Die südlichen Grundstücke an der Wendeschleife der „Thomas-Dehler-Straße“ (Hausnummern 31 u. 33) sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die Notwendigkeit der Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ergibt sich aus dem Umfang der bisherigen Baufenster. Mit bisher 14 m Tiefe ragen die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster der südlichen Grundstücke in das künftig für die KITA vorgesehene Planteilstück.

#### **4.11 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht betroffen.

#### **4.12 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).

#### **4.13 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die „Gutenbergstraße“ und weiter über die „Bismarckstraße“ für den MIV (motorisierten Individualverkehr) 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 Kreis der „Bismarckstraße“ mit der Abzweigung zur „Robert-Blum-Straße“. Mit dem ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) ist das Plangebiet über die nahen Bushaltestellen in der „Hardenbergerstraße“ und „Küppersteger Straße/Windthorststraße“ zu erreichen.

#### **4.14 Technische Ver- und Entsorgung**

Ein Anschluss der Änderungsfläche an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz der Stadt ist möglich. Die Entwässerung des Schmutzwassers soll 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.

#### **4.15 Bodenbelastungen**

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sind keine Bodenbelastungen bekannt.

### **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 Bebauungsplanes mit ihren Festsetzungen.

Hauptgegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Kindergartenstandort. Dem neuen Kindergartenstandort sind auch entsprechende Außenspielflächen, eine sogenannte „Bring- und Holzzone“ sowie Mitarbeiter- und Besucherstellplätze für PKW zugehörig.

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.

## 6.1 Städtebaulicher Entwurf

### Gesamter Änderungsbereich

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 soll hauptsächlich einen neuen Kindergartenstandort ermöglichen und mit ihren Festsetzungen die künftige Dimensionierung städtebaulich einordnen. Des Weiteren sollen mit der Änderung die zur neuen Kindertagesstätte angrenzenden Wohnbauflächen (Reines Wohngebiet) marginal – vor allem die Baugrenzen – der neuen Situation angepasst werden.

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.)*

### Kindertagesstätte

Aus der im Plangebiet für eine Kindertagesstätte zur Verfügung stehenden Fläche sowie den notwendigen Nutzungsansprüchen an den Freiraum (Außenspielfläche) ergibt sich die Nutzungsverteilung der Planung. Die Erschließung der künftigen Kindertagesstätte ist nur über die „Gutenbergstraße“ aus nördlicher Richtung über eine etwa 16 m lange sowie 7,5 m breite Zufahrt möglich. Damit ist die Lage der künftigen Stellplätze sowie der sogenannten „Bring- und Holzone“ bzw. der Wendemöglichkeit für die PKW gewissermaßen vorgegeben. Um die Verkehrswege nicht unnötig zu verlängern befinden sich die Stellplätze sowie die „Bring- und Holzone“ im direkten Nahbereich der Zu-/Ausfahrt. Auf der für die KITA vorgesehenen Fläche (knapp 3.200 m<sup>2</sup>) ist in zweigeschossiger Bauweise eine Einrichtung für bis zu sechs Gruppen möglich. Das durch die Baugrenzen gebildete Baufenster für die KITA gibt genügend Flexibilität für unter-

schiedliche Ost-West- und Nord-Süd-Gebäudestellungsmöglichkeiten. Mit dieser Bauform soll im Süden und Westen des Grundstückes genügend Raum für die wichtige Außenspielfläche übrigbleiben.

### **Wohnbauflächen – Reines Wohngebiet**

Die für die Kindertagesstätte vorgesehene Fläche zieht auch notwendige Änderungen an den benachbarten Wohnbauflächen 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 Grundstückes vergrößert worden.

Durch die im südlichen Plangebiet heranrückende Fläche der KITA an die Grundstücke „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 festzusetzen.

## **6.2 Verkehrskonzept**

### **Motorisierter Verkehr**

Das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte ist für den motorisierten Verkehr über die Zu-/Ausfahrt am Wendehammer der „Gutenbergstraße“ an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Ein im Mai 2019 zur vorliegenden Planung erarbeitetes Verkehrsgutachten hat das zu erwartende Verkehrsaufkommen untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der durch die KITA verursachte Verkehr von der „Gutenbergstraße“ aufgenommen werden kann.

Die zur KITA zugehörigen PKW-Stellplätze sowie die Zone für das Bringen und Abholen der Kinder sind im direkten Nahbereich der Grundstückseinfahrt. Für den ruhenden Verkehr ist auf der für die KITA vorgesehenen Fläche Platz für bis zu 19 PKW.

Das nordwestliche private Grundstück (Reines Wohngebiet) ist ebenfalls über den Wendehammer der „Gutenbergstraße“ erschlossen. Die südlichen privaten und bereits bebauten Grundstücke werden über die „Thomas-Dehler-Straße“ erreicht.

### **Fahrradverkehr**

Radfahrer können das Grundstück der KITA wie der motorisierte Verkehr über die „Gutenbergstraße“ erreichen.

### **Fußläufig**

Fußgänger haben mehrere Möglichkeiten das Plangebiet – das Grundstück der KITA – anzusteuern. Mit der vorliegenden Planänderung soll das Grundstück der KITA fußläufig auch von der „Thomas-Dehler-Straße“ (von Süden) erreichbar sein. Zudem besteht bereits schon jetzt die Möglichkeit den Fußweg zum Plangebiet von Osten wie Westen abzukürzen. Im Osten ist eine Abkürzung über die „Damaschkestraße“ sowie im Westen über die „Windthorststraße“ möglich.

## **6.3 Technische Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Plangebietes 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**

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof – KITA Gutenbergstraße“ hat primär das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Kindertagesstätte im Stadtgebiet zu schaffen. Sekundär sollen die durch die Planung verursachten Veränderungen (Baugrenzen etc.) städtebaulich neugeordnet werden.

### **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 (1) Nr. 5 BauGB.

#### **Reines Wohngebiet**

Das Plangebiet der vorliegenden Planung beinhaltet zwei Bereiche, für die bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 „Wohnsiedlung Neuenhof“ die Art der baulichen Nutzung als »Reines Wohngebiet« gem. § 3 BauNVO (zu der Zeit 1968) bestimmt worden ist. Bei der neuerlichen Befassung mit den einzelnen Teilen des Änderungsbereiches sind keine planerischen Gründe aufgetreten die Nutzungsart der für die Wohnnutzung bestimmten Bereiche anders einordnen zu müssen. Daher bleibt die Art der baulichen Nutzung als »Reines Wohngebiet« in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 bestehen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei den als »Reines 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.

Bei der »Fläche für Gemeinbedarf« wird das Maß der baulichen Nutzung nur über die Festsetzung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse geregelt. Die zur Verfügung stehende Fläche sowie weitere Vorgaben (z. B. des Landesjugendamtes) haben unabhängig vom Bau- und Planungsrecht eine stark steuernde Wirkung auf die entsprechend vorgesehenen Einrichtungen.

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, wie viel Geschossfläche in Relation zur Grundstücksfläche zulässig sind.

## 7.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Sowohl bei der »Fläche für Gemeinbedarf« als auch bei den als »Reines Wohngebiet« festgesetzten Flächen wird die offene Bauweise (o) 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 für eine geordnete städtebauliche Ordnung mit ausreichend flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten sorgen.

## 7.4 Verkehrsflächen – Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das im Plangebiet für die KITA vorgesehene Grundstück soll von der „Gutenbergstraße“ über eine etwa 16 m lange und 7,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich/shared space) erschlossen werden. Als eine dem künftigen KITA-Standort zugehörige Fläche, wird hier keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern eine private festgesetzt. Bei der konkreten Ausbauplanung soll die nördlich der künftigen KITA befindliche »Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung« genügend Platz zur Ausbildung einer Wendemöglichkeit bieten. Die fußläufige Verbindung zwischen der „Gutenbergstraße“ und der „Thomas-Dehler-Straße“ soll über eine weitere – nur für Fußgänger zweckgebundene – Verkehrsfläche ermöglicht werden. Diese (fußläufige) Verbindung soll für die Öffentlichkeit über eine Baulast (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht – GFL) gesichert werden. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der »Fläche für Gemeinbedarf« entsprechende Flächen mit dem Zusatz [St] eingezeichnet.

## 7.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im schalltechnischen Einflussbereich der B 8 (Europaring, etwa 70 m westlich) sowie dem Eisenbahnstreckenabschnitt Köln–Düsseldorf (Strecken Nr. 2650/2750 – knapp 400 m westlich). Im Rahmen eines schalltechnischen Prognosegutachtens (Juni 2019) ist das Plangebiet näher untersucht worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Straßenverkehrsgeräusche für das Plangebiet einen Beurteilungspegel von  $L_R = 56-58$  dB(A) tags sowie  $L_R = 48-51$  dB(A) nachts aufweisen. In der Plangebietsmitte (Fläche für Gemeinbedarf) liegt der Beurteilungspegel bei  $L_R = 54-58$  dB(A) tags.

Das schalltechnische Prognosegutachten stellt weiter fest, dass durch den Straßenverkehrslärm in keinem Bereich der vorgesehenen Außenspielflächen ein Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) vorliegt. Laut Untersuchungsbericht ist damit nicht mit unzumutbaren Störungen der Kommunikation zu rechnen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche konnten in der Untersuchung nur im Rahmen einer Grobschätzung herangezogen werden. Innerhalb des Plangebietes liegen die durchschnittlichen Werte hier für den Tag zwischen  $L_{DEN} = 55-60$  dB(A) und die Nacht zwischen  $L_N = 50-55$  dB(A). Tagsüber unterschreitet der vom Schienenverkehr ausgelöste Lärm ebenfalls die Schwelle von 62 dB(A).

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Für den sicheren Betrieb der KITA sowie gesunde Wohnverhältnisse, sind im Plangebiet die in den textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen zu befolgen. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden vor allem entsprechende bauliche Anpassungen am Gebäude verstanden. Diese Maßnahmen dienen der Sicherung von gesunden Aufenthaltsverhältnissen in schutzbedürftigen Räumen.

Den Festsetzungen dient die DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand Januar 2018) als Ermittlungsgrundlage. Herausgegeben wird die DIN vom „Deutschen Institut für Normung“ in Berlin. Zu beziehen ist die Norm über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

– Liegen derzeit noch nicht vor –

### **1. Dachformen**

### **2. Dachneigungen**

### **3. Fassaden/Materialien/Farben**

### **4. Einfriedungen**

### **5. Nebenanlagen**

### **6. Terrassen und Terrassenüberdachungen**

### **7. Werbeanlagen**

## **III Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Kennzeichnungen**

### **2. Hinweise**

#### **2.1 Maßnahmen zum Bodenschutz**

#### **2.2 Kampfmittel**

#### **2.3 Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser**

#### **2.4 Grundwassernutzung**

#### **2.5 Denkmalpflege**

## **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 (3) BauGB von einem ausführlichen Umweltbericht gemäß § 2 (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 (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 Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird grundsätzlich der Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht. Bei zwei Flächen wird im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 die „Art der baulichen Nutzung“ im Sinne der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes als »Reines Wohngebiet« beibehalten. Hinzu kommt mit der vorliegenden Planänderung die Festsetzung einer »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung«.

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.

##### **1.1.1 Schutzgut Menschen**

Unter dem Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit bzw. das Wohlbefinden zusammengefasst 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 (6) Nr. 7 BauGB eine Rolle.

## **Lärmschutz**

Ein für dieses Bauleitplanverfahren erstelltes schalltechnisches Prognosegutachten hat den derzeitigen Zustand der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen untersucht. Dabei wurde dokumentiert, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Teilweise überschritten werden. Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 sind deshalb für Neubauten aktive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Festsetzungen umzusetzen.

Zusätzlich zur Ist-Situation der Lärmeinwirkung durch die benachbarte Verkehrsinfrastruktur („Europaring“/nahe Bahnstrecke), ist mit der Umsetzung der Planung für die Kindertagesstätte zu bestimmten Tageszeiten mit einem erhöhtem Verkehrsaufkommen (sog. Bring- und Holverkehr) und damit zusätzlicher Lärmeinwirkung auf das nahe Umfeld der KITA auszugehen.

## **Lufthygiene**

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralgelegenen Bereich 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 der städtischen Grünstrukturen ist im Plangebiet nach Einschätzung des Fachbereiches Umwelt (FB 32) nicht mit Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) zu rechnen.

Wenn für den durch die Planung verursachten Verlust des Baumbestandes adäquater Ersatz (z. B. Gründächer) gefunden wird, sollte sich die lufthygienische Situation im Vergleich zum Ist-Zustand nicht verschlechtern.

## **Kurzresümee zum Schutzgut Mensch**

Bezüglich der bereits heute durch den Verkehr (Straße und Schiene) 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 Schallemissionen, wie die geplante KITA und der mit dieser Nutzung zusammenhängende Verkehr, sind zeitlich begrenzt. Gegen diese temporären Schallimmissionen können vergleichsweise einfache Schutzmaßnahmen (z. B. kurzzeitiges Fensterschließen) helfen.

Mit der Umsetzung der Planung ist nicht von einer Verschlechterung der Lufthygiene im Plangebiet auszugehen. Der unvermeidliche Verlust des Baumbestandes im Plangebiet soll über entsprechende Nachpflanzungen im Geltungsbereich sowie die Festsetzungen zu weiteren Begrünungen (z. B. Dachbegrünung) teilweise ausgeglichen

werden. Das Mikroklima und damit auch die unmittelbare Lufthygiene werden durch die Planung nicht verschlechtert.

### 1.1.2 Elemente des Naturhaushalts und das Klima als Schutzgüter

#### Boden

Zurzeit der Planaufstellung sind die Flächen des Plangebietes größtenteils unversiegelt. Der Bereich nahe des Wendehammers der „Gutenbergstraße“ (die Flurstücke 1268 + 1269) ist unbebaut und wirkt gepflegt. Weiter in der Plangebietsmitte wurde die Fläche (die Flurstücke 1190 + 578 + 310) weitestgehend dem Pionierbewuchs überlassen. Südlich des wildbewachsenen Bereiches befindet sich eine mit Betonplatten versiegelte Fläche (das Flurstück 561) eines ehemaligen Kleingewerbes. Im südlichen Plangebiet, an der Wendeschleife der „Thomas-Dehler-Straße“ sind bereits zwei bebaute Grundstücke (die Flurstücke 1178 + 630) vorzufinden.

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.

#### 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), bei dem für den Zeitraum 2013 – 2018 der mengenmäßige Zustand als „gut“ bewertet wurde.

#### 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. Dabei ist davon auszugehen, dass mitunter der Boden des heutigen Flurstückes 561 (etwa 640 m<sup>2</sup>) entsiegelt wird. Jedoch ist auch davon auszugehen, dass durch neue Gebäude (z. B. die KITA), Stellplätze, Wege und Zuwegungen etwa 1.500 m<sup>2</sup> des Bodens im Plangebiet versiegelt werden. Diese Flächenangabe entspricht etwa 30 % des Plangebietes und hält sich damit in einem vertretbaren Verhältnis zum unversiegelten Boden.

Oberflächenwasser ist von der Planung nicht betroffen. Die durch die Planung mögliche Versiegelung des Bodens wird aber in gewisser Weise Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung haben. Über Festsetzungen zur Ausführung von Stellplätzen und der Verkehrsflächen (Ein-/Ausfahrt und Wendebereich vor der KITA) in z. B. grobporiger wasserdurchlässiger Bauweise, soll die Durchlässigkeit eines Großteils der versiegelten Flächen im Plangebiet gewährleistet werden.

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 Verdunstungskälte, sollen in der vorliegenden Planung möglichst durch besondere Festsetzungen zu Gründächern (sowie teilweise auch Wänden) kompensiert werden. Des Weiteren soll die Außenspielfläche der KITA mit (aus klimatischer Sicht) widerstandsfähigen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

#### **1.1.3 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 Gehölz-

bestand aus Obst-, Zier- und typischen heimischen Gehölzen ausbilden. Auf dem Flurstück 1190 befinden sich zudem zwei (auffällige) 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 Grassicht ausgebildet. Südlich des zuvor beschriebenen Flurstückes 310 befinden sich im Plangebiet noch ein Teilstück (etwa  $\frac{1}{3}$ ) des Flurstückes 560, das Flurstück 561 und ein kleines Stück der Straßenparzelle 1125. Das Flurstück 561 ist als Teilstück eines Kleingewerbegrundstückes durch Betonplatten nahezu vollständig versiegelt und weist damit bisher keine schützenswerte Biotopstruktur auf. Östlich des vorgenannten Flurstückes befindet sich ein sich selbst überlassenes Teilstück (mit Pionierbewuchs) der Straßenparzelle 1125. Wenige Meter weiter südlich wird die vorgenannte 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 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. Laut schriftlicher Ausarbeitung der Begehung ist ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten – insbesondere von Fledermäusen wie der Zwergfledermaus – nicht auszuschließen. Es wird aber angenommen, dass im Plangebiet keine essenziellen Lebensräume/Quartiere planungsrelevanter Arten betroffen sind.

### **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 höherwertige (auch an die zu erwartenden Klimaänderungen angepasste) Neupflanzungen ausgeglichen werden. Weiter sollen zusätzliche Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen die Kompensation des durch die Planung möglichen Eingriffs ergänzen.

## **Kurzresümee zum Artenschutz**

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (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.

### **1.1.4 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 derzeit nicht einsehbar und damit nicht wahrnehmbar, ist die rückwärtige Fläche des Grundstückes „Windthorststraße 47“ (Flurstück 561). 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 KITA und zugehöriger Flächen – wird das Plangebiet für die 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 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 113/73 die Siedlungsstruktur nicht grundlegend ändern wird. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung sichern ein verträgliches Einfügen künftiger Baustrukturen in das bestehende Siedlungsgefüge.

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 KITA kompensiert werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **1.2 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.

Für die bereits im Ursprungsplan als „Reines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen wird mit Blick auf die Umweltbelange in der vorliegenden Planung die heutige Situation (z. B. Lärmeinwirkung) berücksichtigt. 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 (die Gartenbrachen südlich der „Gutenbergstraße“) städtebaulich aktiviert. Die mit der Planung möglich werdende neue Nutzung (KITA mit zugehöriger Außenfläche) wird auf das Plangebiet als auch auf die nahe Umgebung weitere Auswirkungen (temporärere Verkehrsströme und Lärmeinwirkungen) haben.

Die bereits im Ursprungsplan als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzten Teilflächen der vorliegenden Planänderung werden keine neue städtebauliche Situation bewirken.

### **2. Bodenordnung**

Um die im Änderungsbereich vorgesehene neue Flächennutzung »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung« gemäß Planzeichnung vollumfänglich und sinnvoll nutzen zu können, ist eine Neuordnung der Flurstücke gemäß Planzeichnung und künftiger Eigentumsverhältnisse notwendig. Vor allem der Erwerb und Einbezug eines größeren Teiles des Flurstückes 561 ist für die Umsetzung einer möglichst großen Kindertagesstätte erforderlich.

### **3. Kosten der Durchführung der Planung**

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

- Teilweiser Grunderwerb (Flurstück 1269 sowie ein Großteil von Flurstück 561)
- Kanalausbau (Trennsystem)
- Straßenausbau (Ein-/Ausfahrt zum KITA-Grundstück)
- Beleuchtung
- Begrünung (Ersatz- und Neupflanzungen)



#### 4. Gutachten – Untersuchungen

Folgende Gutachten/Untersuchungen sind zur vorliegenden Planung (*Planphase der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange*) erstellt worden:

- **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
- **Schalltechnisches Prognosegutachten** (Juni 2019) | Graner+Partner Ingenieure | Lichtenweg 15-17 | 51465 Bergisch Gladbach | (Projektnr.: A8615)
- **Verkehrsuntersuchung** (Mai 2019) | Brechtefeld & Nafe | Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH | Beratende Ingenieure VBI und DWA, DVP | Projektnr.: 19/2457

#### 5. Flächenbilanz

| Flächenart:                                     | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Anteil in % |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| <b>Gesamtplangebiet:</b>                        | 5.268 m <sup>2</sup>           | 100 %       |
| <b>Reines Wohngebiet:</b>                       | 2.028 m <sup>2</sup>           | 38 %        |
| <b>Fläche für Gemeinbedarf:</b>                 | 2.579 m <sup>2</sup>           | 49 %        |
| <b>Verkehrsfläche(n):<br/>(zusammengefasst)</b> | 661 m <sup>2</sup>             | 13 %        |

Leverkusen, den

Stefan Karl  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung