



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 251/III

„Mathildenhof – Kita Bohofsweg“

Begründung
zur Aufstellungsbeschluss

Stand: April 2021

Inhalt	Seite
Teil A Grundlagen und Planung	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Geltungsbereich und Verfahren	3
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2 Verfahren	3
3. Bestand und Planungsbindungen	3
3.1 Bestand	3
3.2 Planungsbindungen	4
4. Planung	5
4.1 Kindertagesstätte	5
4.2 Grünflächen	6
Teil B Umweltbericht	6
Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung	6
6. Planvollzug	6
6.1 Bodenordnung	6
6.2 Erschließung	6
6.3 Kosten	6

Teil A Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ soll eine neue acht-gruppige Kindertagesstätte (Kita) entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) realisiert werden.

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine acht-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes in Steinbüchel
- Erhalt und Entwicklung von Grünbeziehungen.

2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 251/III „Mathildenhof - Kita Bohofsweg“ befindet sich im Stadtteil Mathildenhof östlich des Bohofsweges.

Der Geltungsbereich wird in etwa

- im Norden durch die nördliche Grenze des Feldweges („In der Wasserkuhl“);
- im Osten teilweise durch die östliche Grenze des Flurstücks 303;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 269 und
- im Westen durch die Straßenmitte des Bohofswegs begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Steinbüchel die Flurstücke 303 (z. T.), Flur 14; 70 (z. T.), 269 (z.T.) Flur 15.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 7 und 9 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,85 ha groß.

2.2 Verfahren

Vorgesehen ist das förmliche Bebauungsplanverfahren inklusive Umweltbericht nach § 30 BauGB im Parallelverfahren. Da hier eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche erforderlich ist, kann kein beschleunigtes Verfahren i. S. des § 13b BauGB gewählt werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 15. Flächennutzungsplan-Änderung wurde bereits mit der Vorlage 2017/2038 gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung kann in diesem Verfahren verzichtet werden, da inhaltlich die bereits vorliegenden Ergebnisse (Abwägung sowie Gutachten) zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 233/III verwendet werden können (s. Anlage 1 der Vorlage).

3. Bestand und Planungsbindungen

3.1 Bestand

Die Umgebung des Plangebietes besteht im Westen aus mehrgeschossiger Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau).

Der Stadtteil Mathildenhof ist hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau der 60er Jahre in hauptsächlich drei-/viergeschossiger Bauweise mit Flachdächern geprägt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzungen an. Daran weiter angrenzend im Osten liegt in ca. 130 m Abstand ein Bolzplatz, der vom SV Bergfried genutzt wird. Die frühere Nutzung für Motoball wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Genehmigung ist erloschen. Im Süden grenzen die ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 35/III „Meckhofen“ an, die parkartig ausgestaltet sind.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Im Norden und Westen des Gebietes entlang des bestehenden Feldweges „In der Wasserkuhl“ und des Bohofsweges befinden sich einige Baumgruppen. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben. Das Plangebiet selbst ist sehr hängig und fällt von Norden nach Süden um ca. 15 m ab.

Verkehr

Außerdem gibt es entlang den bestehenden Straßen steilere Böschungskanten, so dass eine verkehrliche Haupt-Erschließung grundsätzlich nur an zwei Stellen möglich erscheint: im östlichen Bereich des asphaltierten Feldweges „In der Wasserkuhl“ sowie vom Bohofsweg aus in etwa in Höhe des Abzweigs zur Schöneberger Straße. Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Wilmersdorfer Straße bzw. Bohofsweg an.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Das Plangebiet ist in keinsten Weise direkt kanaltechnisch erschlossen. Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Entwässerung schwierig, aber technisch möglich. Das Hydrogeologische Gutachten (Middendorf Geoservice, Leverkusen) vom 07.09.2018 hat ergeben, dass eine Versickerung von Regenwasser durchgeführt werden kann.

3.2 Planungsbindungen

Landesentwicklungsplan

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

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Er wird entsprechend geändert.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1987 rechtsverbindlichen Landschaftsplanes. Der südliche Teil der Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-9 „Ophovener Mühlenbachtal“ und „Driescher Bachtal“. Im

Landschaftsplan ist die zu bebauende Fläche mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ sowie im südlichen Teil mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von geomorphologischen prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.

Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wird der Landschaftsplan hinter den Bebauungsplan zurücktreten.

Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplanes wird die Planung des Bebauungsplans Nr. 251/III „Mathildenhof – Kita Bohofsweg“ berücksichtigt.

Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m-Wirkzone.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Artenschutz

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 251/III nicht ausgelöst werden.

4. Planung

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher die planungsrechtliche Zulässigkeit einer acht-gruppigen Kita sowie die dazugehörige Erschließung im nördlichen Geltungsbereich begründet.

Entlang des Bohofsweges soll der östliche Fußweg verbreitert werden sowie die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden. Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

4.1 Kindertagesstätte

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) ist in allen Varianten eine Kindertagesstätte (Kita) mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend dort 140 - 150 Kindergartenplätze 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.

Das Gebäude soll mit Flachdach realisiert werden. Die notwendigen Stellplätze für die Kita sollen auf dem Grundstück selbst untergebracht werden.

4.2 Grünflächen

Der weitestgehende Erhalt der umgebenden Grünstrukturen (entlang des Bohofsweges sowie „In der Wasserkühl“) ist ein wesentliches Entwurfselement. Dieses dient als verknüpfendes Element zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung. Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen im süd-

lichen Teil des Geltungsbereiches -sinnvollerweise direkt angrenzend an die Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 35/III „Meckhofen“- realisiert werden. Entsprechend den Festsetzungen des Landschaftsplanes ist die Entwicklung einer Baumreihe vorgesehen.

Teil B Umweltbericht

5. Umweltbericht

Das Verfahren erfordert einen Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Der Entwurf dazu wird mit dem folgenden Verfahrensschritt zur Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen.

Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung

6. Planvollzug

6.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da alle Grundstücke im Besitz der Stadt Leverkusen sind.

6.2 Erschließung

Zur Realisierung ist der Bau der Erschließungsanlagen durch die Stadt Leverkusen oder einen Erschließungsträger erforderlich.

6.3 Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Die Kosten für die Realisierung werden im nächsten Verfahrensschritt vorab geschätzt.

Leverkusen, 26.04.2021

Gez. Stefan Karl