



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 249/III

„Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“

Begründung zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2021

Inhalt	Seite
Teil A Grundlagen und Planung	4
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
2. Anlass und Verfahren	4
3. Planungsziele	5
4. Planungsbindungen und Bestand	5
4.1 Landesentwicklungsplan	5
4.2 Regionalplan	5
4.3 Flächennutzungsplan	5
4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	6
4.5 Landschaftsplan	6
4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	6
4.7 Artenschutz	6
4.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	6
4.9 Erdbebengefährdung	6
4.10 Real-Nutzung	7
4.11 Stadtbild und Denkmalpflege	7
4.12 Verkehr	7
4.13 Technische Ver- und Entsorgung	7
4.14 Bodenbelastungen	9
4.15 Stadtklima	10
5. Städtebauliches Konzept	10
5.1 Städtebaulicher Entwurf	10
5.2 Verkehrskonzept	11
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	11
6. Begründung der Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maßnahmen	12
6.3 Pflanzbindungen	12
6.4 Immissionsschutz	13
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.6 Kennzeichnungen und Hinweise	15
Teil B Umweltbelange	16
7. Umweltbelange	16
7.1 Natur- und Landschafts-/Artenschutz	16
7.2 Klima/Luft	17
7.3 Immissionsschutz	17
7.4 Boden	19
7.5 Wasser	20
Teil C Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung	21
8.1 Abwägung	21
8.2 Bodenordnung	21
8.3 Kosten und Durchführung der Planung	22
8.4 Flächenbilanz	22

Teil A Grundlagen und Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ befindet sich im Stadtteil Steinbüchel südlich der Heinrich-Lübke-Straße sowie westlich der neu erbauten Kita des Bebauungsplans Nr. 229/III.

Der Bereich wird nun in etwa

- im Norden durch die südliche Grenze der Heinrich-Lübke-Straße (Flurstück 57, Flur 57, Gemarkung Steinbüchel);
- im Osten durch die östliche Grenze der Privatstraße (Flurstück 781, Flur 57, Gemarkung Steinbüchel);
- im Süden in durch den südlichen Böschungsfuß des ehemaligen Sportplatz-Geländes;
- und im Westen durch den westlichen Böschungsfuß des ehemaligen Sportplatz-Geländes begrenzt.

Er umfasst in der Gemarkung Schlebusch, Flur 57 einen Teil des Flurstücks 782.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlagen 2, 3 und 10 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß.

2. Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Hier soll eine weitere achtgruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert werden, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit, möglichst zügig ausreichend Kitaplätze bereit zu stellen, der in diesem Jahr stark angestiegenen Zahl der Bauleitplanverfahren für soziale/städtische Infrastruktur und der damit verbundenen hohen Belastung des Fachbereichs Stadtplanung soll hier das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Damit kann einerseits schneller das erforderliche Baurecht geschaffen, die Kita schneller realisiert und andererseits die Verwaltung entlastet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass die Förderung der Innenentwicklung erfolgt. Dies erfolgt durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche d. h. als Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der ehemalige Schulsportplatz wurde bereits vor mehreren Jahren aufgegeben. Ursprünglich sollte hier ein neues Wohngebiet entstehen (Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“), das den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“, der Grundlage für die Schulsportanlage war, überplant.

Das Verfahren Nr. 187/III wurde bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geführt.

Aufgrund des Rechtsanspruchs auf eine Kindergarten-Betreuung wurde die nordöstliche Hälfte mit dem Bebauungsplan Nr. 229/III „Steinbüchel – südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße“ mit dem Ziel eine achtgruppige Kindertagesstätte zu

realisieren überplant. Dieser Bebauungsplan ist seit 2017 rechtsverbindlich und die Kita bereits in Betrieb.

Aufgrund der sehr schwierigen Standortsuche für weitere dringend notwendige Kitas wird nun das Ziel hier eine Wohnnutzung zu realisieren aufgegeben.

Stattdessen ist hier nun vorgesehen auf der Brache südwestlich der bestehenden Kita eine 2. acht-gruppige Einrichtung zu realisieren.

Da die Fläche dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist, im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wird, bereits durch die vorhandenen Straßen erschlossen ist und sich aktuell als Brache der ehemaligen Teilfläche der Schulsportanlage darstellt, handelt es sich hier um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Es bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Verfahren nach § 13 a BauGB darf ohne eine Vorprüfung angewandt werden, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses trifft für den Bebauungsplan Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ zu.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbewertung ist nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt.

Vorgesehen ist auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung zu verzichten, da sich diese Planung nicht wesentlich vom Bebauungsplan Nr. 229/III unterscheidet und nicht mit weiteren wesentlichen Anregungen gerechnet wird. Insofern ist geplant, den Aufstellungsbeschluss mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung zusammenzufassen.

Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 187/III wird eingestellt.

Eine Realisierung der Planung ist entsprechend kurzfristig möglich.

3. Planungsziele

Folgende Ziele werden vorrangig durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine acht-gruppige Kita zur Deckung des Bedarfs in Steinbüchel,
- Erhalt von Grünbeziehungen.

4. Planungsbindungen und Bestand

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 Bebauungsplans als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP stellt im Geltungsbereich Wohnbauflächen dar. Eine Kita ist eine Wohnfolgenutzung, von daher ist eine Änderung nicht notwendig.

4.4 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Durch den Bebauungsplan Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ werden Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ erfasst. Dieser setzt für den Änderungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie im südwestlichen Bereich Gemeinbedarfsflächen fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 249/III werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70/70 für das Plangebiet überlagert.

4.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht vom Geltungsbereich des Landschaftsplans erfasst. Es ist Teil des Siedlungsraums.

4.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

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

4.7 Artenschutz

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (SVEN PEUKER, UMWELTPLANUNG UND GEOINFORMATION, 51381 Leverkusen, vom 29. Jun. 2017) erfolgt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Bebauungsplan Nr. 249/III nicht ausgelöst werden.

4.8 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept als gemeindliches Entwicklungskonzept im September 2015 beschlossen. Gemäß diesem Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Achtungsabstände. Weitere Planungsvorgaben bestehen damit nicht.

4.9 Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW° 2006), bestimmt werden.

In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Schlebusch: 0 / R

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc. Der Bebauungsplan erhält einen entsprechenden Hinweis.

4.10 Real-Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit zum kleinen Teil als provisorisches Regenrückhaltebecken für die bestehende angrenzende Kita genutzt. Der restliche Bereich des ehemaligen Sportplatzes liegt nach der Nutzung durch die Flüchtlingsunterbringung an diesem Standort brach.

Im Norden und Westen des Gebiets, entlang der bestehenden Heinrich-Lübke-Straße sowie entlang der bestehenden Stellplatzanlage der Schule befinden sich einige Baumgruppen. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben.

4.11 Stadtbild und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Boden- oder Bau- denkmale bekannt bzw. eingetragen.

Das Stadtbild in Steinbüchel ist geprägt durch stark durchgrünte, sehr unterschiedliche Siedlungen, sowohl im Einfamilienhausbau als auch im Geschosswohnungsbau aus den 70-80er Jahren. Des Weiteren sind dort Schulen und Kindertagesstätten angesiedelt.

4.12 Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehende Privatstraße, die von der Heinrich-Lübke-Straße nach Süden zur Erschließung der bestehenden Kita dient und im Eigentum der Stadt Leverkusen ist, erschlossen. An der westlichen Seite bestehen Parkmöglichkeiten, die sowohl der Schule dienen als auch dem ursprünglichen Sportplatz.

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.

Des Weiteren besteht ein Fußwegesystem, das den Standort in den Stadtteil einbindet. Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der von-Knoeringen-Straße an.

4.13 Technische Ver- und Entsorgung

4.13.1 Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Das Plangebiet liegt in einem Stadtteil Leverkusens mit Trennkanalisation. Die geplante Kita kann, zusammen mit der bestehenden Entwässerung der ersten Kita, kanalt technisch im Nordwesten über einen zurzeit stark ausgelasteten Regenwasser-Kanal bzw. über einen Schmutzwasser-Kanal direkt erschlossen werden.

4.13.2 Anschluss von Schmutzwasser (SW)

Der Anschluss von Schmutzwasser (SW) ist ohne Mengenbegrenzung an den o. g. SW-Kanal in der Heinrich-Lübke-Straße möglich. Darüber hinaus sind lediglich die Vorgaben der Entwässerungssatzung der TBL für Rückstausicherungen und für ggfs. geplante Hausanschlusssammelleitungen zu beachten.

4.13.3 Anschluss von Niederschlagswasser (NW)

Auf Grund der o. g. hydraulischen Überlastung des RW-Kanals in der Heinrich-Lübke-Straße können von der vorhandenen und der neuen, geplanten Kita weiterhin nur sehr kleine RW-Mengen gedrosselt (max. QRW = 2 l/s) abgegeben werden.

Ein ungedrosselter Hausanschluss (DN 150 oder DN 200) führt auch zu einer erforderlichen Bereitstellung von nicht-unerheblichem Rückhaltevolumen gem. DIN 1986-100.

Unabhängig von den Planungen für die 2. Kita wird darauf verwiesen, dass es bei der vorhandenen Kita noch versiegelte und abflusswirksame Flächen gibt, die zurzeit ihr RW über die Schulter auf das zukünftige Baugrundstück der 2. Kita zur oberflächigen Versickerung ableiten. Bei diesen Flächen (Zufahrt zu den westlich gelegenen 11 Stellplätzen und die 11 Stellplätze selbst) ist die RW-Ableitung im Zuge der Planungen der 2. Kita auch mit zu regeln. Auch diese Flächen gehen in die Betrachtungsweise ein.

4.13.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Hydrogeologische Gutachten (Geologisches Büro Slach GmbH, Wipperfürth, 1/2008) kam für das Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

„Die im Tonstein ermittelten kf-Werte liegen weit unterhalb...der geforderten Mindestwerte. Die im Sandlöss ermittelten kf-Werte liegen teils geringfügig über teils geringfügig unter dem unteren Grenzwert für kombinierte Versickerungsanlagen. Die erforderliche Durchlässigkeit für Einzelversickerungsanlagen (Rigolen) wird nicht erreicht.

Der generelle Grundwasserflurabstand beträgt im Untersuchungsbereich größer 4 m. Allerdings ist auf den wenig durchlässigen Tonschichten und Tonsteinen bei starken oder länger anhaltenden Niederschlägen mit aufstauenden Sickerwässern zu rechnen. Dieser Untergrundwasseraufstau führt zu einem periodisch Wasser führenden obersten Schichtwasserleiter, der bereichsweise einen Flurabstand kleiner 1,5 m aufweist.

Im vorliegenden Fall wäre allein unter Berücksichtigung der kf-Werte eine flachgründige Versickerung über kombinierte Versickerungsanlagen (z. B. Mulden-Rigolen) denkbar. Unter Berücksichtigung der (...) Gesamtsituation ist die dezentrale Versickerung von Niederschlagsabflüssen im Plangebiet nach Auffassung des Gutachters jedoch kritisch zu beurteilen. Eine Versickerung in den aufgefüllten Schichten ist grundsätzlich zu vermeiden. Die Versickerung kann nur im Sandlöss erfolgen. Diese Schicht ist nur zwischen ca. 0,8 m und ca. 1,5 m mächtig und wird an der Basis von sehr gering durchlässigen, abdichtend wirkenden Tonschichten unterlagert. Eine vertikale Versickerung von einsickernden Niederschlagswässern in den tieferen Untergrund findet also kaum statt. Vielmehr sind ein Aufstau der Sickerwässer auf den Tonschichten und ein seitlicher Abfluss zu erwarten. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist der Sandlöss nicht ausgebildet, dort reichen die Tonschichten direkt bis unter die Auffüllung. Niederschlagsabflüsse aus diesem Flächenbereich müssten zusätzlich in den anderen Bereichen mit versickert werden.

Unter den vorgenannten Bedingungen können negative Beeinträchtigung von vorhandenen und geplanten Gebäuden sowie oberflächige Schichtwasseraustritte, insbesondere an Böschungen, nicht ausgeschlossen werden. Der Gutachter rät daher von einer Versickerung von Niederschlagsabflüssen im Untersuchungsbereich ab.“

4.14 Bodenbelastungen

4.14.1 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor: Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE 2242T0002 - Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße (West)“ geführt.

Hierzu wurde ein entsprechendes Gutachten „Umweltechnischer Kurzbericht und Gefährdungsabschätzung mit Angabe möglicher Auswirkungen für die weitere Nutzung der Fläche als Kindertagesstätte“ beauftragt (GEOCONSULT, Overath vom 25.03.2021). Dieses kam zu folgendem Ergebnis:

„Im Zuge der geplanten Umnutzung eines ehemaligen Sportplatzes als KiTa-Standort in der Heinrich-Lübke-Straße 142, Leverkusen-Steinbüchel, sollte auf dem Gelände eine umwelttechnische Untersuchung durchgeführt werden, um eine bereits 2016 erkundete Gefährdung (s. Gefährdungsabschätzung U8621116 vom 09.11.2016) des Schutzgutes Mensch (Wirkungspfad Boden-Mensch) durch schädliche Bodenveränderungen belegen bzw. widerlegen zu können.

Die 2016 erkundete Gefährdung bezieht sich auf aufgefüllte Böden, die in einer Tiefe von 1,5 m bis 2,2 m unter GOK im nördlichen Bereich des Grundstücks der geplanten KiTa durchteuft wurden. Hier wurden stark erhöhte Chrom-Gehalte von 1.140 mg/kg gemessen, die aus unserer Sicht auf Beimengungen an Schlacke zurückzuführen sind. Die Felduntersuchungen vom 02.03.2021 weisen für die Auffüllungen keine Beimengungen aus Schlacke auf. Zudem zeigen die Ergebnisse der chemischen Untersuchung keine erhöhten Chromgehalte der analysierten Proben. Wir gehen davon aus, dass die in 2016 gemessenen erhöhten Chromgehalte aus punktuell vorhandenen Restmengen an Schlacke resultieren, die im Zuge der Errichtung des Regenrückhaltebeckens vermutlich ausgehoben und entsorgt wurden.

Zur genaueren Untersuchung wurden 2021 insgesamt neun Sondierungen bis max. 3,0 m unter GOK niedergebracht. Da aufgrund der Ergebnisse der Felduntersuchung und der Berücksichtigung der Altgutachten im Untersuchungsbereich Auffüllungsböden mit Beimengungen aus Bauschutt und Schlacke erkundet wurden, sollten die Auffüllungen auf entsprechende Schadstoffparameter untersucht werden. Zur Bewertung des festgestellten Schadstoffinventars werden die in der BBodSchV vorgegebenen Vorsorgewerte (Bodenart- Sand) herangezogen. Die Vorsorgewerte sind als Bodenwerte zu verstehen, bei deren Überschreiten in der Regel davon auszugehen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Wir weisen darauf hin, dass die durchgeführte Bewertung nach BBodSchV streng genommen lediglich für Bereiche direkter Exposition (S 35 cm u. GOK) gültig ist.

Die analysierten Proben wurden aus tieferliegenden Schichten zusammengestellt, wodurch die Analyseergebnisse einen orientierenden Charakter in Hinblick auf die Gefährdungsbeurteilung haben. Die Mehrzahl der Einzelproben (Tab. 1) weist diverse Überschreitungen der Vorsorgewerte der Schwermetallparameter Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink auf. Lokal wurden in den Proben "EP RKS 2 (0,7 m)", "EP RKS 5

(0,8 m)" und "EP RKS 9 (0,6 m)" bis zu 20-fache Grenzwertüberschreitungen für die Parameter Cadmium und/oder Zink gemessen. In der Rammkernsondierung RKS 1 wurden oberflächlich bis in eine Tiefe von 60 cm Auffüllungen in Form von sehr schwach sandigem Gesteinsbruch mit Asphaltbruch erkundet. Das Material weist mit 99 mg/kg einen erhöhten Nickelgehalt auf. Dieser Wert überschreitet auch den festgelegten Prüfwert für die Nickelkonzentration auf Kinderspielflächen (70 mg/kg).

Aufgrund der oben genannten Überschreitung der Grenzwerte ist die untersuchte Fläche in Hinblick auf die geplante sensible Nutzung als "Fläche mit erheblich umweltgefährdenden Bodenbelastungen" auszuweisen.

Es ist daher nach gutachterlicher Beurteilung zu empfehlen die erkundeten Auffüllungen vollflächig auszubauen und durch geeignetes Material zu ersetzen, um von einer Kennzeichnung der untersuchten Fläche absehen zu können und das Gefährdungspotential zu beseitigen.“

Da aufgrund fehlender finanzieller Mittel zurzeit die seitens des Gutachter empfohlene Sanierung bzw. vollständige Aufnahme und Entsorgung der festgestellten schädlichen Bodenveränderungen kurzfristig nicht möglich ist und um das Bebauungsplanverfahren nicht zu verzögern, wurde seitens der Verwaltung entschieden, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mit der Neubaumaßnahme der Kita zu verbinden.

4.14.2 Kampfmittel

Die Auswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Ein Hinweis zum Verhalten bei möglichen Kampfmittelfunden wird auf dem Bebauungsplan gegeben.

4.15 Stadtklima

Beim Plangebiet handelt es sich aus lufthygienischer und stadtklimatischer Sicht um einen begünstigten Bereich mit geringen Vorbelastungen.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1790) ist eine Kita mit zz. vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten 8 Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereiches Kinder und Jugend dort ca. 120 Kindergartenplätze anzubieten.

Vorgesehen ist ein der bestehenden benachbarten Kita in der Kubatur ähnliches Gebäude. Der Fachbereich Gebäudewirtschaft hat eine Machbarkeitsstudie für eine 8-gruppige Kita erstellt. Diese sieht ein gegenüber der bestehenden Kita gespiegeltes zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 1000 m² vor.

Die Außenspielfläche ist mit ca. 2000 m² vorgesehen. Der Außenspielbereich ist nach Süden ausgerichtet.

Die notwendigen Mitarbeiter-Stellplätze sowie die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für die Kita sollen auf dem Grundstück bzw. auf der südwestlich angrenzenden bestehenden Stellplatzanlage (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70/70) selbst untergebracht werden.

Der ehemalige Sportplatz war durch bepflanzte Böschungen eingerahmt. Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplans gehören der Erhalt der Grünbeziehungen als ein Grundzug der Planung.

5.2 Verkehrskonzept

Eine verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt zum einen über die private Stichstraße, die zur Erschließung der bereits bestehenden Kita gebaut wurde. Vorgesehen ist, dass hier die Mitarbeiterstellplätze erschlossen werden.

Die bereits bestehende Parkplatzanlage, die auch die dem bisherigen Sportplatz zugeordneten Stellplätze beinhaltet, liegt westlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 249/III. Die Parkplatzanlage ist durch den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 70/70 gesichert. Hier ist geplant die Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr der Kita unterzubringen.

Von der Stadt Leverkusen wurde im Januar 2021 eine Verkehrsuntersuchung (Planungsbüro Schüsslerplan, Köln) in Auftrag gegeben, die zu folgendem Ergebnis kam:

„Die bestehende und die geplante Kita sollen über die vorhandenen Grundstückszufahrten von der Heinrich-Lübke-Straße aus erschlossen werden, über die alle Fahrbeziehungen möglich sein werden. Die Anlage von besonderen Abbiegespuren z. B. für Linksabbieger ist nicht vorgesehen. Die vorhandene Hol- und Bringzone für die bestehende Tageseinrichtung für Kinder bleibt unverändert. Der Hol- und Bringverkehr der geplanten Kita erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Grundschule.

Bei der Ermittlung des Fahrtenaufkommens wurde unterstellt, dass ca. 60% der Wege mit dem Pkw erfolgen. Bei etwa 75% aller Fahrten wird es sich um Neuverkehr handeln, der zusätzlich auftreten wird, die restlichen 25% sind die ohnehin stattfindende Fahrten, die zukünftig an der Kita lediglich unterbrochen werden.

Der erwartende Neuverkehr beträgt an einem Werktag ca. 660 Kfz-Fahrten pro Tag (Summe Ziel- und Quellverkehr). Diese Fahrten werden als Zusatzverkehrsbelastung sowohl am Knotenpunkt Von-Knoeringen-Straße / Heinrich-Lübke-Straße als auch an den vorgesehenen Zufahrten betrachtet. Es wurden weitere 220 Kfz-Fahrten pro Tag als Fahrten mit Unterbrechung ermittelt, die als Zusatzverkehr nur an den Zufahrten berücksichtigt werden.

Etwa 40% der Kinder werden zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gebracht und abgeholt werden.

Das aus den geplanten Nutzungen zu erwartende Fahrtenaufkommen kann an den neu entstehenden Einmündungen in der Heinrich-Lübke-Straße und an der signalisierten Einmündung unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5% mit einer überwiegend guten Verkehrsqualität der Stufe B abgewickelt werden. Lediglich im Linksabbiegerstrom von der Von-Knoeringen-Straße zur Heinrich-Lübke-Straße wird in der Abendspitzenstunde nur knapp die Qualitätsstufe B nicht erreicht und die Verkehrsqualität ist hier der Stufe C zuzuordnen. Hinsichtlich einer leistungsfähigen Abwicklung des motorisierten Verkehrs bestehen keine Bedenken.

In der Hol- und Bringzone überlagern sich sowohl die Fußgängerströme der Kinder, die zu Fuß, mit dem Bus oder mit dem Fahrrad gebracht werden als auch das Ein- und Aus-

parken des Hol- und Bringverkehrs der Kinder, die mit dem Pkw gebracht und geholt werden. Dies erfordert eine erhöhte Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmer. Da die Eingänge entgegengesetzt voneinander angeordnet sind und jeweils über getrennte Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr verfügen, werden die Konfliktpunkte entzerrt.

Es wird eine geordnete Verkehrssituation geschaffen werden, bei der insbesondere die Sicherheitsbedürfnisse von Fußgängern und Radfahrern berücksichtigt sind.

Gegen die geplante Erschließung bestehen daher verkehrsplanerisch keine Bedenken. „

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

5.3.1 Überflutungsschutz /Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Allein auf Grund der Größe der geplanten 2. Kita ist im Zuge der weiteren Planungen ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erarbeiten. Eine durch die TBL vorab ausgeführte Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens hat ergeben, dass ein nicht unerhebliches Rückhaltevolumen (bis ca. 75 m³) - auch bei einem normalen, ungedrosselten Hausanschlusses - zukünftig erforderlich wird.

Bezüglich des zu erbringenden Nachweises sind jedoch die anrechenbaren Flächen beider Kitas im engen Zusammenhang zu sehen. Hier ist rechnerisch eine Erweiterung des bestehenden Grundstücks anzunehmen. Diese gemeinsame Betrachtung ist u. a. auch dadurch begründet, dass eine gemeinsame Zufahrt und beidseitige Parkplätze für die beiden Kitas entsteht. Die benötigte Rückhaltung für beide Kitas wird somit in etwa doppelt so groß, wie oben berechnet, ausfallen.

Die Höhe des Rückhaltevolumens ist bei entsprechender Anwendung der DIN 1986-100 weniger auf die reduzierte Drosselmenge von Q = 2 l/s zurückzuführen, sondern vielmehr ist hier der hohe Anteil versiegelter Flächen (Dach, Asphalt, Pflaster) maßgeblich.

5.3.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Beim Neubau der Kita bietet es sich an, das unbelastete NW der neuen Dächer über Versickerungsanlagen dem Untergrund zuzuführen. Ausreichend Abstände zu Grundstücksgrenzen und geplanten Gebäuden existieren.

Allerdings sollten die bereits vorliegenden Gutachten zu Versickerungsmöglichkeiten (s. o.) im Planungsgebiet Beachtung finden. Diese sprechen von einer nur sehr begrenzten Möglichkeit und raten ab. Zudem sind die sich möglicherweise einstellenden Grundwasserstände, bzw. sich einstellende Schichtenwasserspiegellegen aufgrund der bestehenden Bodenformationen, hierbei zu berücksichtigen. Trotzdem sollte auf Empfehlung der TBL eine Versickerung von NW von Teilflächen im Rahmen der weiteren Hochbau-Planungen mit untersucht werden.

Seitens der TBL wird vor dem Hintergrund

- des erforderlichen Rückhaltevolumens für die 2. Kita,
 - der noch anzuschließenden Flächen der vorhandenen Kita und
 - des weiterhin benötigten und schon vorhandenen Rückhaltevolumens (Erdbecken)
- empfohlen ein zentrales Becken für beide Kitas als eine zielführende Lösung zu prüfen.

Dieses zentrale Becken (z. B. dargestellt über „Rigofill inspect“-Versickerungs- / Speicherkörbe der Fa. Fränkische Rohrwerke oder der Firma WAVIN) kann sowohl als Speicher (mit PE-Folie umhüllt) als auch als Versickerungsanlage dienen.

Diese zentrale Anlage könnte unter dem Eingangs- und Anlieferungsbereich der 2. Kita oder unter dem zukünftigen Spielbereich positioniert werden. Mit ausreichender Überdeckung von mindestens 80 cm kann sogar eine Befahrbarkeit - SLW 60 - erreicht werden. Bei einer angenommenen Tiefe einer Rückhaltung mittels Speicherkörbe von 1 m (zwei Kästen übereinander), wäre eine Fläche von rund 150 m² erforderlich, d. h. die auszustattende Fläche würde z. B. 15 m * 10 m entsprechen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Aufschiebende Bedingung

Die Zulässigkeit der Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist gebunden an eine aufschiebende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Da der als „mit erheblich umweltgefährdenden Bodenbelastungen“ gekennzeichnete Bereich aufgrund der in den Auffüllungsböden festgestellten leicht erhöhte bis erhöhte Schadstoffgehalte für eine sensible Nutzung als Kita bzw. Kinderspielfläche im aktuellen Zustand nicht geeignet ist, wurde festgesetzt, dass die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf erst am Tag nach der Abnahme der zur Realisierung der geplanten sensiblen Nutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zulässig wird.

6.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Die Festsetzung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Diese Zweckbestimmung schließt Kindertageseinrichtungen mit allen erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen ein.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Einrichtungen für z. B. Senioren (Beratung oder Pflegestützpunkt) oder andere soziale Einrichtungen innerhalb des Gebäudes oder der Fläche notwendig werden, sind diese ebenfalls zulässig, ohne dass eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich wäre.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Dachneigung orientieren sich an dem Maßstab der umliegenden Bebauung.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zu den definierten Planungszielen des Bebauungsplans gehören der Erhalt der Grünbeziehungen.

Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche sind die überlagernden Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), d. h. die bestehende Vegetation soll erhalten und ergänzt werden.

6.3 Pflanzgebote

Ziel des Bebauungsplans ist es, den bisherigen grünen Charakter des Bereichs zu erhalten.

Durch die Pflanzgebote (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) für die Dach- und Fassadenbegrünung soll ein guter Übergang zwischen den Gebäuden und den Außenanlagen geschaffen werden.

6.4 Immissionsschutz

Öffentlicher Verkehrslärm

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird im Wesentlichen bestimmt durch die Heinrich-Lübke-Straße, die Von-Knoeringen-Straße sowie die in ca. 500 Metern nördlich des Plangebietes verlaufende Bundesautobahn 1.

Für die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Kita sowie für das Plangebiet selbst wurden im Rahmen der Bebauungsplan-Verfahren Nr.187/III bzw. 229/III bereits schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (ACCON GmbH, Köln, 22.12.2016).

In der Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 187/III wurde für das Plangebiet die Verträglichkeit einer Wohnnutzung aus Schallschutzsicht bewertet und entsprechende Vorschläge für Minderungsmaßnahmen aufgezeigt.

Das Gutachten (Vorentwurf) aus dem Jahr 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III festzusetzen ist. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) entlang der Heinrich-Lübke-Straße vorliegen. Im Bereich des geplanten Baukörpers werden Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) vorliegen.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 229/III "Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße" an. Der Bebauungsplan diene der Umsetzung einer Kindertagesstätte. Das Schallschutzgutachten aus dem Jahre 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass unmittelbar entlang der Von-Knoeringen-Straße Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV vorliegen. Für den übrigen Bereich des Plangebietes werden die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Das Gutachten wurden auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 bzw. der Bundesverkehrswegezählung aus dem Jahr 2010 für die Autobahn durchgeführt. Angewendet wurde hierbei das Berechnungsverfahren der RLS 90.

Mit dem Bundesgesetzblatt Nr. 50 vom 09.11.2020 wurde die zweite Verordnung zur Änderung der Sechzehnten-Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) bekanntgegeben. Somit wird die RLS 19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) in die 16. BImSchV übernommen. Die Verordnung trat am 01.03.2021 in Kraft. Die RLS 19 ersetzt das Berechnungsverfahren der RLS 90. Die RLS 90 bzw. 19 dient zur Ermittlung der Beurteilungspegel, welche wiederum zur Berechnung der Maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herangezogen werden. Die DIN 4109 nimmt hierbei Bezug auf die 16. BImSchV. Insofern ist bei derzeit laufenden Verfahren eine Berechnung grundsätzlich nach der RLS 19 durchzuführen.

Nach Angaben des Referentenentwurfs des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zur „Zweite Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ (Bearbeitungsstand: 12.02.2020 16:00 Uhr) haben Vergleichsberechnungen zwischen der RLS 19 und der RLS 90 gezeigt, dass auf Kommunalstraßen innerorts mit den RLS-19 um ca. 1dB(A) geringere Immissionswerte als mit den RLS-90 berechnet wurden.

Bei Bundesautobahnen zeigte der Vergleich, dass das aktualisierte Berechnungsverfahren nach den RLS-19 Immissionswerte ausgibt, die um durchschnittlich rund 2 dB(A) nachts höher liegen als beim bisherigen Verfahren nach den RLS-90. Für das Plangebiet sind aufgrund der angestrebten Nutzung allerdings nur die Immissionen für eine Tagnutzung von Bedeutung. Eine nächtliche Nutzung findet nicht statt.

Darüber hinaus wurde Ende 2020 bereits ein lärmindernder Splittmastixbelag (SMA 8 LA) mit einer Minderungswirkung von DStrO = -4 dB(A) auf der Bundesautobahn 1 zwischen dem AK Leverkusen und der Anschlussstelle Burscheid aufgebracht. Die Berücksichtigung dieses Belages würde im Plangebiet zu einer Lärminderung führen. Auch eine Erhöhung der Verkehrszahlen auf der Bundesautobahn A1 würde diesen Umstand nicht ändern.

Die nun geplante Kita ist spiegelbildlich und baugleich zu der bereits bestehenden und auf Grundlage des Bebauungsplans 229 / III "Steinbüchel - südlich Heinrich-Lübke-Straße, westlich Von-Knoeringen-Straße" genehmigten KITA vorgesehen. Analogieschlüsse aus den bereits bestehenden Gutachten sind daher möglich. Diese sind insbesondere auch deshalb möglich, da in dem Ursprungsgutachten für das Plangebiet die Verträglichkeit für ein allgemeines Wohngebiet nachgewiesen wurde.

Aufgrund der geplanten Gebäudeausrichtung und der Eigenabschirmung des Gebäudes ist ein Schutz der Außenspielbereiche sichergestellt. Die Beurteilungspegel in den Spielflächen werden flächendeckend unterhalb von 60 dB(A) liegen. In vielen Bereichen werden die Beurteilungspegel deutlich unterhalb dieser Schwelle liegen.

Auch die geplante Grundrissgestaltung trägt zur Konfliktvermeidung bei, da auf den lärmbelasteten Seiten nur Flure und Funktionsräume vorgesehen sind.

Aufgrund der genannten Rahmenbedingungen (geringere Lärmbelastung sowie baugleiche Ausführung zu bereits bestehenden KITA) ist eine logische Übertragung des Gutachtens bzw. die Betrachtung des Standorts ohne separates Gutachten zielführend und hinreichend.

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebiets maximal mit Anforderungen an die Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III zu rechnen ist. In vielen Bereichen werden geringere Anforderungen vorliegen.

Im Sinne der Lärmvorsorge wird deshalb zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse flächendeckend ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind nach vorliegendem Planungsstand keine Konflikte erkennbar. Als maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm wurden allgemeine Wohngebiete mit deren Tagesrichtwerten von 55 dB(A) angenommen. Aus dem Bebauungsplan Nr. 70/70 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ geht jedoch hervor, dass auch Immissionsorte vorhanden sind, die als

ein reines Wohngebiet ausgewiesen sind. Die prognostizierten Geräuschimmissionen der Stellplatzanlage der Kita führen aber auch hier zu keiner Richtwertüberschreitung. 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, 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. Beispielsweise 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 Schlafräumen, sind geeignete architektonische Maßnahmen (eingehende Grundrissorganisation, passiver Lärmschutz der Fenster und Lüftungsanlagen) umzusetzen.

Das o. g. Gutachten für die bereits bestehende Kita kam zu dem Ergebnis, dass der Tagesrichtwert nach TA Lärm von 55 dB(A) in der Umgebung der Kita deutlich unterschritten wird. Konflikte durch den mit der Kita verbundenen KFZ-Verkehr sind daher nicht zu befürchten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gegeben und negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung nicht zu befürchten.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur gestalterischen Einbindung in die bestehende Umgebung wurden Festsetzungen zur Dachform und Abschirmung von Abfallbehältern getroffen.

6.6 Kennzeichnungen und Hinweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche geführt: SE 2242T0002 - Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße (West)“.

Deshalb wird die Fläche gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im betroffenen Bebauungsplan qualifiziert als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet und erhält eine bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, so dass der Bau der Kita erst möglich wird nachdem die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vollständig abgeschlossen und von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) entsprechend abgenommen wurden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise u. a. zu Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Beseitigung von Niederschlagswasser und Einsichtnahme in technische Regelwerke dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

Teil B Umweltbelange

7. Umweltbelange

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans weniger als 20.000 m² 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 im weiteren Verfahren kurz beschrieben.

7.1 Natur- und Landschafts-/Artenschutz

Bei der Realisierung von Bebauungsplänen und Eingriffen müssen die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gibt es für die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes keine erheblichen Bedenken hinsichtlich einer Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 249/III „Steinbüchel - 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“.

Der vom Büro Umweltplanung und Geoinformation (Herr Sven Peuker) am 29.06.2017 ausgestellte artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 229/III beinhaltet als Untersuchungsgebiet auch den damals für den Bebauungsplan Nr. 187/III ausgewiesenen Bereich, welcher dem Planungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. 249/III entspricht. Der Fachbeitrag prognostiziert bei Einhalten der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Betroffenheit geschützter Arten durch Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kann, je nach vorherrschenden Habitatpotential, i. d. R. 5 Jahre anerkannt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 229/III wurde jedoch ein provisorisches Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249/III installiert, das im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag damals nicht berücksichtigt werden konnte.

Daher wird darauf hingewiesen, dass das Regenrückhaltebecken im Vorfeld der Baufeldräumung mit einem Amphibienschutzzaun vom Baufeld so abgegrenzt wird, so dass keine Amphibien oder Reptilien in das Baufeld und bei einem geplanten Rückbau auch nicht in das Regenrückhaltebecken gelangen können bzw. bei der Umsetzung des B-Plan-Vorhabens keinem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt sind. Das Regenrückhaltebecken und das zukünftige Baufeld müssen vor der Baufeldräumung oder einem möglichen Rückbau des Regenrückhaltebeckens durch einen Experten auf Entwicklungsformen von Amphibien (Laich, Kaulquappen, juvenile und adulte Tiere), sowie ein Vorkommen von Reptilien (z. B. Ringelnatter) überprüft werden. Das Ergebnis ist der UNB mitzuteilen. Bei einem Nachweis von Entwicklungsformen der Amphibien oder Reptilien behält sich die UNB weitere Restriktionen und Anordnungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor.

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden (MWEBWV & MUNLV, 2010). Dafür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich

fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs.1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten.

Durch das Planungsvorhaben dürfen im Rahmen der Umsetzung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Für die Sicherstellung zur Einhaltung dieser Vorschriften ist die UNB zuständig, die nach pflichtgemäßen Ermessen und den aktuellen wissenschaftlichen Veröffentlichungen die oben aufgeführten Auflagen für zwingend erforderlich und angemessen erachtet.

Da das im Zuge der Umsetzung zum Bebauungsplan Nr. 229/III erbaute Regenrückhaltebecken nicht im damals erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt werden konnte und als Habitat für Amphibien und Reptilien prinzipiell geeignet ist, kann deren Betroffenheit und ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG derzeit nicht ausgeschlossen werden. Um eine Betroffenheit geschützter Amphibien- und Reptilienarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließen zu können und gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ergreifen zu können, ist die Erfüllung der oben aufgeführten Nebenbestimmungen zwingend erforderlich. Die geforderten Nebenbestimmungen sind geeignet, das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu minimieren.

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Maßnahmen müssen die im o. g. artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Bestandteil der Baugenehmigung werden. Die Empfehlungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind ebenso wie die Angaben zu Nisthilfen und Außenbeleuchtung zu berücksichtigen und nach Möglichkeit umzusetzen.

Es sollte angestrebt werden, die vorherrschenden Vegetationsstrukturen, insbesondere den randlichen Baumbestand und Baum-Nr. 8 (Stieleiche), zu erhalten.

Die Baufelddräumung und ggf. in deren Rahmen zwingend erforderliche Vegetationsbeseitigungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. - 28.02. vorzunehmen. Im Vorfeld sind die Vegetationsstrukturen kurzfristig auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen, um ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen entwickeln zu können. Das Ergebnis ist der UNB mitzuteilen.

7.2 Klima/Luft

Beim Plangebiet handelt es sich aus lufthygienischer und stadtklimatischer Sicht um einen begünstigten Bereich mit geringen Vorbelastungen. Dies ist auf die aufgelockerte, durchgrünte Siedlungsstruktur zurückzuführen. Da ein deutlicher Abstand zur Von-Knoeringen-Straße als größtem lokalen Emittenten von Luftschadstoffen besteht, ist mit keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen. Auf dieser Grundlage bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Verwirklichung des Vorhabens am geplanten Standort.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Vorsorgender Lärmschutz

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die folgenden Emittenten:

- Bundesautobahn 1
- Von-Knoeringen-Straße
- Heinrich-Lübke-Straße.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet tagsüber kleinräumig überschritten werden können.

Für das Plangebiet sowie zusätzlich für die östlich an das Plangebiet angrenzende Kita wurden durch die Fa. ACCON im Jahr 2016 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass entlang der Heinrich-Lübke-Straße Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109 vorliegen. Lediglich im Nahbereich der Von-Knoeringen-Straße liegen Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV vor. Es ist folglich davon auszugehen, dass auch im Bereich des Plangebietes Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III vorliegen.

Das vorliegende Gutachten aus dem Jahr 2016 wurde auf Grundlage einer zurückgezogenen DIN 4109 bzw. der RLS 90 durchgeführt. Mit dem Bundesgesetzblatt Nr. 50 vom 09.11.2020 wurde die zweite Verordnung zur Änderung der Sechzehnten-Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) bekanntgegeben. Somit wird die RLS 19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) in die 16. BImSchV übernommen. Die Verordnung trat am 01.03.2021 in Kraft. Die RLS 19 ersetzt das Berechnungsverfahren der RLS 90. Die RLS 90 bzw. 19 dient zur Ermittlung der Beurteilungspegel, welche wiederum zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 herangezogen werden. Die DIN 4109 nimmt hierbei Bezug auf die 16. BImSchV.

Nach Angaben des Referentenentwurfs des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zur „Zweite Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ (Bearbeitungsstand: 12.02.2020 16:00 Uhr) haben Vergleichsberechnungen zwischen der RLS 19 und der RLS 90 gezeigt, dass auf Kommunalstraßen innerorts mit den RLS-19 um ca. 1dB(A) geringere Immissionswerte als mit den RLS-90 berechnet wurden.

Es sind insgesamt keine erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz zu erwarten. Auf Grundlage der bestehenden Gutachten soll im Sinne der Lärmvorsorge als Mindestanforderung an die Außenbauteile ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt werden. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III.

Aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen diese Vorgehensweise. Auf die o. g. rechtlichen Rahmenbedingungen wird hingewiesen.

7.3.2 Anlagenbezogener Immissionsschutz

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes können Konflikte durch den möglichen Betrieb der Kita und der bestehenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebietes) entstehen. Als Geräuschemissionsquellen sind hier hauptsächlich die Stellplatzanlage sowie ggf. die raumluftechnischen Anlagen der Kita zu nennen.

Die Prüfung des o. g. schalltechnischen Fachgutachtens hat ergeben, dass nicht mit Konflikten durch Lärmimmissionen zu rechnen ist.

7.4 Boden

7.4.1 Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Auflagen zum vorsorgenden Bodenschutz erfolgen bei Realisierung im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

7.4.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche geführt:
SE 2242T0002 - Sportplatz Heinrich-Lübke-Straße (West)“

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes wurden in 2015 durch das Altlasten-Baugrund-Büro Dr. Ghelman, 50829 Köln geotechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt (s. Gutachten vom 19.10.2015). Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 187/III „Heinrich-Lübke-Straße“ wurden in 2016 im Hinblick auf die seinerzeit geplante Nutzung (Kita-Standort, Wohnbebauung) durch das Ingenieurbüro GeoConsult, 51491 Overath ergänzende umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (s. Gutachten vom 09.11.2016).

Gemäß Bohrbefund wurden im westlichen Teilbereich des ehemaligen Sportplatzgeländes 0,5 m bis 2,6 m mächtige Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit lokalen Beimengungen aus Schlacken erbohrt. Die an einer Probe aus den in einer Tiefe von 1,5–2,2 m erbohrten, schlackenhaltigen Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten mit einem Wert von 1.140 mg/kg einen massiv erhöhten Chrom-Gehalt.

Zur abschließenden Erkundung und Bewertung potentieller schädlicher Bodenveränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ wurde in 2021 ein entsprechendes Gutachten „Umwelttechnischer Kurzbericht und Gefährdungsabschätzung mit Angabe möglicher Auswirkungen für die weitere Nutzung der Fläche als Kindertagesstätte“ beauftragt (GEOCONSULT, Overath vom 25.03.2021) (s. 4.14.1).

Gemäß Bohrbefund wird der unmittelbare Untergrund im Bereich der westlichen Teilfläche des ehemaligen Sportplatzgeländes durch 0,5 m bis 1,6 m mächtige Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit lokalen Beimengungen aus Bauschutt, Schlacken und Asphaltresten gebildet. Mit bis zu 1,6 m wurden die größten Auffüllungsmächtigkeiten dabei im nordwestlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (= Teilfläche T0002) festgestellt. Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten durchweg leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink.

In Übereinstimmung mit der Bewertung des Gutachters ist aus Sicht der UBB eine Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (Brachfläche) nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung als Kita bzw. Kinderspielfläche wird empfohlen, die belasteten Auffüllungen vollständig aufzunehmen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Die Massendefizite, die durch Entnahme der Auffüllungen entstehen, sind durch Bodenmaterial, welches nachweislich die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Punkt 4 einhält, auszugleichen.

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung (und Dokumentation) sind alle im Rahmen der Maßnahme erforderlichen Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung eines geeigneten Fachgutachters durchzuführen. Werden im Rahmen der Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, bodenfremde Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die UBB unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen.

Nach Abschluss der Geländearbeiten ist der UBB eine vollständige Dokumentation der durchgeführten Tiefbau- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Aus Sicht der UBB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 249/II „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“.

7.5 Wasser

7.5.1 Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.

7.5.2 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

7.5.3 Abwasserbehandlung und -ableitung

Es ist vorgesehen, den Planbereich entwässerungstechnisch an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Bezüglich der Erweiterung des Siedlungsbereichs bzw. Veränderungen werden nachfolgende Anforderungen allgemein formuliert:

1. Die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nachzuweisen. Hierfür ist in jedem Fall Voraussetzung, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser- und Niederschlagswassermengen durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz aufgenommen werden können und die Kanäle und Abwasseranlagen den a. a. R. d. T. entsprechen.
2. Ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserkonzept umzusetzen.
3. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und technischen Umsetzbarkeit anzustreben. Allerdings ist eine Versickerung nur über unbelasteten Bodenpassagen möglich.

Teil C Auswirkungen der Planung, Abwägung und Umsetzung

8.1 Abwägung

Ursprünglich sollte im Plangebiet nach Aufgabe der Schulsportanlage Wohnbebauung realisiert werden (Bebauungsplanverfahren Nr. 187/III). Aufgrund des Rechtsanspruchs auf Kinderbetreuung wurde bereits die östliche Hälfte für eine Kindergartennutzung in Anspruch genommen (Bebauungsplan Nr. 229/III). Da sich die Kita-Standortsuche zwischenzeitlich als sehr schwierig darstellt wird nun die Wohnnutzung-Entwicklung nicht weiterverfolgt, sondern auch der westliche Teilbereich als Fläche für eine Kitanutzung entwickelt (Bebauungsplan Nr. 249/III) und das Verfahren Nr. 187/III eingestellt.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 249/III „Steinbüchel – 2. Kita Heinrich-Lübke-Straße“ sollen Nutzungen des Gemeinbedarfs „Soziale Zwecke“ entwickelt sowie Grünanlagen gesichert werden. Es wurden Festsetzungen getroffen, die die Funktion der Klimaanpassung unterstützen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen und Erhalt der Grünflächen.

Der Planungsbereich bietet für eine Gemeinbedarfsnutzung sehr gute Voraussetzungen. Der Standort ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gut erschlossen und liegt direkt angrenzend an weitere öffentliche Nutzungen (Kita, Schule, etc.). Die Fläche kann zeitnah für den Kitabau aktiviert werden. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll, diese Fläche für Gemeinbedarfsnutzungen für soziale Zwecke zugänglich zu machen.

Das Plangebiet ist durch Immissionen des Individualverkehrs auf der Heinrich-Lübke-Straße vorbelastet.

Für das Plangebiet sind schalltechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH (s. o.) durchgeführt worden. Hierbei wurden die Einwirkungen aus den Geräuschen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet sowie die Umgebung betrachtet und gemäß DIN 18005 bewertet.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Gebäuden können daher nur passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der Eigenabschirmung der Gebäude gewährleistet werden.

Wesentliche Lebensräume von gefährdeten oder geschützten Arten sind nicht betroffen.

Die Ausrichtung der Gebäude unterstützt die Nutzung der Photovoltaik- und Solarenergie.

Die zum Bebauungsplan innerhalb des Verfahrens erarbeitete Beschreibung der Umweltschutzgüter zeigt auf, dass durch die Umsetzung der Planinhalte keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Planung hat keine wesentlichen unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen, Männer und Diverse.

8.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da das Grundstück im Besitz der Stadt Leverkusen ist.

8.3 Kosten und Durchführung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen in städtischem Eigentum. Das Grundstück ist über die bestehenden Straßen bereits erschlossen.

Vorgesehen ist, dass die Kita durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft realisiert wird.

Für die Entsorgung der Altlasten wurden sowie für den Bau der Kita und das Regenrückhaltebecken wurden überschlägig 6.000.000 € veranschlagt (Stand Juli 2021).

8.4 Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	0,47 ha	100 %
davon Fläche zum Erhalt von Bäumen etc.	0,08 ha	17 %
<hr/>		
Plangebiet (Gesamt)	0,47 ha	100 %

Leverkusen, den 04.10.2021

Gez. Stefan Karl