

## Anlage 6

### **Bebauungsplan Nr. 196/I „Kita Burgweg“ in Leverkusen-Rheindorf - Satzungsbeurteilung gem. § 10 Abs. 3**

#### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.196/I „Kita Burgweg“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf-Süd. Der Bereich wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Burgwegs,
- im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der Felderstraße,
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Unterstraße und
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Straße „Am Graben“ (alle: Gemarkung Rheindorf, Flur 13, 17, 18)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2. Anlass und Verfahren**

Gemäß Grundsatzbeschluss vom 29.06.2009 (Vorlage R 1597/16.TA - Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Erreichung einer Versorgungsquote von 35 % für Kinder unter drei Jahren in 2013) und aufbauend auf den Erkenntnissen der Arbeitsgruppe U3 soll im Stadtteil Rheindorf-Süd ein Kita-Neubau realisiert werden.

Mit Beschluss vom 21.02.2010 hat der Rat für das Stadtgebiet Leverkusen die Quote zur Betreuung von Kindern unter drei Jahren auf insgesamt 32 % festgelegt. Nach dem Kinderförderungsgesetz (KiFöG) soll die Betreuung von Kindern dieser Altersgruppe sowohl in Kindertageseinrichtungen als auch in Form der Kindertagespflege angeboten werden. Nach o. g. Beschluss beträgt entsprechend die Quote für das Angebot in Kindertageseinrichtungen 27 % und für das Angebot der Kindertagespflege 5 %.

In Rheindorf soll der B-Plan 196/I „Kita Burgweg“ im Bereich zwischen dem Burgweg, der Felderstraße, Unterstraße und Am Graben neu aufgestellt werden. Es soll eine vier-gruppige Kindertagesstätte mit Betreuungsplätzen unter anderem für unter dreijährige Kinder (U3) und arrondierende Wohnnutzung realisiert werden.

Der Bebauungsplan 196/I „Kita Burgweg“ wurde im Sinne des § 30 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB). Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes weniger als

20.000 m<sup>2</sup> – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu erwarten sind. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Verfahren wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt: Verkehr, Boden (Versickerung), Boden (Altlasten). Es wurden verschiedene Varianten des städtebaulichen Entwurfs erarbeitet und auf deren Machbarkeit hin überprüft.

### **Bisherige Verfahrensschritte:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.196/I „Kita Burgweg“ erfolgte am 8. November 2010. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das Amtsblatt Nr. 28/2010 der Stadt Leverkusen am 23. Dezember 2010.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat die Verwaltung den Bürgern vom 23. Dezember 2010 bis 24. Januar 2011 Gelegenheit gegeben, sich über die Planungen zu informieren und erörtern zu lassen.

Es sind Anregungen von drei Anwohnern zu folgenden Themen vorgebracht worden:

- Anzahl und Alter der betreuten Kinder und Einzugsgebiet der Kita
- motorisierter Verkehr auf dem Burgweg und Verkehr durch die benachbarte Grundschule Eulengasse
- Ausbauzustand der Straße „Burgweg“
- Straßenraumgestaltung und Verkehrsfluss auf dem Burgweg
- Technische Infrastruktur (Kanalnetz)
- Umweltschutz (Lärmschutz und Luftverschmutzung durch die an- und abfahrenden Pkws der Kita; Fauna in den brachliegenden, als Grabeland zwischen genutzten Grundstücken am Burgweg)
- Realisierung von anderen Nutzungen als die Kita (vorgeschlagen wird Wohnungsbau)

Zunächst kann ein Missverständnis über die Altersstruktur und das pädagogische Konzept der Kita ausgeräumt werden. In der Kindertagesstätte werden nicht ausschließlich unter Dreijährige betreut. Es werden sowohl Kinder unter 3 Jahren (U3), als auch Kinder über 3 Jahren betreut. Der Fachbereich Kinder und Jugend beabsichtigt dort insgesamt 60 Plätze in insgesamt vier Gruppen anzubieten. Für unter Dreijährige sind zwei Gruppen à ca. 10 Kinder (Gruppenform II nach KiBiz - Kinderbildungsgesetz NRW), für über Dreijährige zwei Gruppen à ca. 20 Kinder vorgesehen (nach vorgesehenen Regel-Gruppengrößen). Da aber theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht auszuschließen ist, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit von einer maximalen Belegung mit 100 Plätzen aus (4 Gruppen à 25 Kinder über 3 Jahren, Gruppenform III nach KiBiz). Das Einzugsgebiet ist nicht übermäßig groß und mit dem anderer Kindertagesstätten im Leverkusener Stadtge-

biet vergleichbar. Die Größe der Kita ist für den Stadtteil angemessen dimensioniert und erhöht die Wohn- und Lebensqualität in Rheindorf-Süd.

Anregungen wurden auch zum Thema Verkehr vorgebracht. Der heutige Ausbauzustand der Straße „Burgweg“ und die aktuelle verkehrliche Situation zum Beginn und Ende des Schulbetriebes wurden durch das Verkehrsplanungsbüro VIA in einem Gutachten untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Belastungen für die angrenzenden Wohnnutzungen durch den Bring- und Holverkehr so gering wie möglich zu halten. Dies wird durch eine Stickerschließung von der Felderstraße aus erreicht. Der Bring- und Holverkehr erhält eine Wendemöglichkeit. Das Verkehrsgutachten hat außerdem die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter und den Bring- und Holverkehr ermittelt. Es ist geplant den Burgweg auszubauen – inklusive der Anlage von ausreichend dimensionierten Gehwegen. Der Burgweg wird weitgehend als „Wohnstraße“ dimensioniert und entsprechend gestaltet. Das Verkehrsgutachten hat auch die Öffnung des Burgwegs zur Straße „Auf der Grieße“ geprüft, ist aber zu dem Schluss gekommen, dass dadurch die Verkehrsbelastungen am Burgweg zunehmen würden.

Das Kanalnetz des Burgweges ist nach Auskunft der Technischen Betriebe Leverkusens (TBL) in ausreichend gutem Zustand. Aus Sicht der TBL spricht nichts gegen den Bebauungsplanentwurf.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat die bestehende Fauna untersucht.

Da die Kita eine wohngebietstypische Nutzung ist, sind Geräusche der Kinder nicht als Lärm anzusehen. Die Belastungen durch den Verkehr wurden im Verfahren berücksichtigt.

Neben der Kita entsteht noch Wohnungsbau in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern auf den heute unbebauten Flächen südwestlich des Burgwegs.

Im Planverfahren wurden zahlreiche Gespräche mit betroffenen Grundstückseigentümern und Anwohnern im Bebauungsplangebiet geführt. In einem Gespräch mit den maßgeblich von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern am 25. Januar 2011 wurden die direkt betroffenen Anwohner des Bebauungsplangebietes über die Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes unterrichtet. Aufbauend auf einem intensiven Dialog wurde in der Folge die Planung optimiert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand vom 13.12.2011 bis 13.01.2012 statt nach Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 30 vom 05.12.2011.

Hierzu sind in der Folge insbesondere mit den von der Planung der Kita betroffenen Grundstückseigentümern umfassende Gespräche geführt worden. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Ziele wurde ein Konsens erreicht, es sind keine negativen Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

Abwägungsbedürftige Anregungen ergaben sich allein durch die Stellungnahme des LVR (hier: obere Denkmalbehörde). Den Belangen wurde nur teilweise gefolgt. Die Regelungsbefugnisse des Denkmalschutzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden klargestellt und als Ausnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Eine erneute Auslegung ist hierfür nicht erforderlich, da es nicht städtebau-

liche Zielsetzung war, die Kompetenzen des Denkmalrechtes durch Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuschränken.

### **3. Planungsziele**

Folgende Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine vier-gruppige Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der unter anderem durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für unter Dreijährige ab 2013 entsteht.
- Städtebauliche Ordnung für eine Bebauung der verbleibenden zurzeit unbebauten Flächen.
- Städtebauliche Ordnung der bestehenden bebauten Flächen im Bereich Felderstraße/Unterstraße.

### **4. Planungsbindungen**

#### 4.1 Landesplanung

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

Im genehmigten Regionalplan für die Region Köln (Stand 11/2009) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Entsprechend den Zielen der Entwicklung des Siedlungsraums soll nach dem Regionalplan die Innenentwicklung, insbesondere die Schließung von Baulücken und die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, Vorrang haben vor der Inanspruchnahme von Freiraum.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs (Am Graben/Burgweg) Wohnbauflächen und im südlichen und östlichen Teil (Felderstraße/Unterstraße) Mischbauflächen dar.

#### 4.3 Handlungsprogramm Wohnen

Das Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ betont das Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand und der städtebaulichen Innenentwicklung. „Um dem wohnungspolitischen Ziel, die Einwohnerzahl Leverkusens stabil zu halten, gerecht zu werden, müssen bei knapper werdendem Bauland künftig auch alternative Wohnstandorte im Innenbereich aktiviert werden. Ziel der Innenentwicklung ist es, attraktiven und preisgünstigen Wohnraum auch innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen anzubieten, und damit bei bestimmten Zielgruppen eine reale Konkurrenz für das Wohnen `auf der grünen Wiese` zu erzeugen. Wohnraum-

schaffung im Bestand trägt zudem zu einem sparsameren Flächenverbrauch, einer Minimierung des Verkehrs sowie einer besseren Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur und damit zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei.“ (aus: Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ vom 21.02.2008, Kap.1)

#### 4.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39/77/I „Rheindorf-Unterstraße“. Dieser setzt für Teilbereiche des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 196/I „Kita Burgweg“ „Wohnbauflächen“ sowie „Flächen für Bahnanlagen“ (Kleinbahntrasse) fest. Der südliche Bereich an der Unterstraße ist als Besonderes Wohngebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Der mit kleinteiligem Bestand bebaute südöstliche Bereich an der Felderstraße ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bereits als Wohngebiet ausgewiesen und es besteht Baurecht, das allerdings aufgrund fehlender Erschließung noch nicht voll ausgenutzt werden konnte.

#### 4.5 Vorhandene Nutzungen

Ein großer Teil der brach liegenden städtischen Flächen am Burgweg ist heute verpachtet und wird bzw. wurde als Grabeland genutzt. Dieser Teil des Plangebiets weist einen vielfältigen Baumbestand auf. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern (festgesetzt als WR).

Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine kleinteilige Struktur aus Wohnbebauung, Gastronomie mit Veranstaltungssaal (Bestandsschutz) und gemischt genutzten Gebäuden. Es ist bereits teilweise im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzt als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO. Besondere Wohngebiete werden für überwiegend bebaute Gebiete festgesetzt, die eine besondere Eigenart bzw. verschiedene Besonderheiten aufweisen. Insbesondere bestehen (oft in kleinteiliger Struktur) Wohnnutzungen neben gewerblichen (insb. gastronomischen) und kulturellen Nutzungen. Häufig besteht eine Wohnnutzung oberhalb einer gewerblichen/gastronomischen Nutzung. Die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet berücksichtigt in besonderem Maße die Eigenart und hat zum Ziel, unter Berücksichtigung der Eigenart die Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln. Neben dem Wohnen sind (weitere) gewerbliche Nutzungen möglich, soweit sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die kleinteilig bebauten Parzellen weisen vermehrt rückwärtige Bebauungen auf. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich vermehrt Wohnbebauung („Am Graben“, Burgweg), an der Unterstraße und Felderstraße kleinteilige Wohn- und Mischbebauung (u. a. Hotel-Restaurant Rheinischer Hof), eine Grundschule (Eulengasse/Burgweg) und der Industriestandort „Denso Chemie“ (Felderstraße).

#### 4.6 Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Grundstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Mehrere heute brachliegende oder als Gartenflächen genutzte Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Ein Großteil der Flächen der unbebauten Grundstücke befindet sich in städtischem Besitz.

Die heute unbebauten Flurstücke Nr. 215 (teilweise), 216, 217, 220, 279 und 221 sowie Nr. 280, 227, 249, 229 und Nr. 833 und 834 (Straße) befinden sich in städtischem Besitz. Die heute unbebauten Flurstücke Nr. 215 (teilweise), 177 und 44 befinden sich in privatem Eigentum. Das zwischen den beiden unbebauten Teilflächen gelegene Flurstück Nr. 14 befindet sich in privatem Eigentum.

#### 4.7 Höhenlage des Geländes

Das relativ flache Gelände weist insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 1,50 m auf.

#### 4.8 Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt heute über die Unterstraße und Felderstraße. Der Wohnweg „Am Graben“ ist verkehrsberuhigt (7 km/h). Der Burgweg ist nicht voll ausgebaut.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über Bushaltestellen im Bereich der Felderstraße, Unterstraße und Pützdelle an (Haltestellen „Burgweg“, „Unterstraße“, „Auf der Grieße“ und „Pützdelle“).

Die Unterstraße ist Teil des alltagsorientierten *Radwegenetzes NRW*. Die Freizeitroute *ADFC-Tour* führt über den Burgweg und die Felderstraße.

#### 4.9 Technische Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasser werden durch ein Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz abgeführt. Die Anbindung an Frischwasser-, Elektrizität-, Gas- und Telekommunikationsnetze ist gegeben. Die Anbindung an Fernwärme ist nicht gegeben.

Schmutz- und Regenwasserkanäle befinden sich teilweise außerhalb der Straßenfläche, auf den städtischen Flächen, die heute als Kleingarten zwischengenutzt werden. Es befinden sich folgende Kanäle auf dem Gelände:

- Regenwasserleitung (Netz 2030, DN800, Baujahr 1966)
- Schmutzwasserleitung (Netz 13021, DN250, Baujahr 1966)

Es ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten, auf dem die Kanäle nicht überbaut werden dürfen. In diesem Bereich dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Vorhandene Schachtbauwerke müssen frei zugänglich bleiben.

#### 4.10 Umweltschutz, Naturschutz + Landespflege

Der zentrale, nördliche und östliche Teil des Bebauungsplangebiets weist einen vielfältigen Baumbestand auf.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung der planungsrelevanten Arten beauftragt. Die NABU Naturschutzstation Rhein-Berg kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu erwarten sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 196/I „Kita Burgweg“ sind (insbesondere) keine Erkenntnisse hinsichtlich des Vorkommens von gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) bekannt.

Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgelegt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Grundwassermessstellen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### 4.11 Boden/Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster weist im Plangebiet den Altstandort SW2055 (Alte Tankstelle, Felderstraße 17) auf. Der Verdacht hat sich aber nach Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Stadt Leverkusen nicht bestätigt, da an dieser Stelle niemals eine Tankstelle existierte. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich außerdem der Betriebsstandort SW 2109 der Denso-Chemie.

Aufgrund der ehemaligen Bahnlinie (Kleinbahntrasse) wurde zur orientierenden Untersuchung des Altstandortes ein Bodengutachten beauftragt.

Die Kleinbahntrasse diente von Mitte der 1920er Jahre bis 1975 zur Versorgung des Industriebetriebes Denso Chemie. Unterhalb der Oberflächenbefestigung bzw. des Mutterbodens folgt heute eine bis zu 1,20 m mächtige anthropogene Auffüllung.

Die orientierende Untersuchung des Bodens der Firma G.A.S. Altlastengeologie und Sanierungstechnologie GmbH Köln vom 16. März 2011 kam zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Schadstoffkonzentrationen in einer Größenordnung vorliegen, die aus gutachterlicher Sicht die geplante Nutzung als Kindertagesstätte in keiner Weise negativ beeinflussen. Ein Risiko für die Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze und Grundwasser ist **nicht** zu erkennen.

Die analysierten Bodenproben weisen teilweise geringe Schadstoffkonzentrationen auf.

- Die in der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) aufgeführten Vorsorgewerte für Böden, die auch zukünftige Schadstoffeinträge berücksichtigen, werden von Cadmium und Zink leicht überschritten. Allerdings lässt sich hieraus keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion ableiten.

- Im Bereich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze konnte keine Überschreitung der Maßnahmenwerte festgestellt werden. Im Bereich der Prüfwerte wurde lediglich der Bleiwert überschritten, woraus sich aus gutachterlicher Sicht aber kein erhöhtes Risiko für Nutzpflanzen ableiten lässt.
- Die analysierten Schwermetallkonzentrationen und gemessenen Benzo(a)pyren-konzentrationen liegen sämtlich unterhalb der im BBodSchG aufgeführten Prüfwerte für Kinderspielflächen.
- Es konnten keine Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen werden, die eine Gefährdung des Grundwassers befürchten ließen.
- Die im BBodSchG nicht aufgeführten Kohlenwasserstoffe liegen in einer Größenordnung vor, aus der sich keine potentielle Gefährdung von Schutzgütern ableiten lässt.

#### 4.12 Stadtbild und Denkmalschutz

Im Bebauungsplangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler:

- Felderstraße 19 und 21 (Fachwerkdoppelhaus als Wohnhaus genutzt)
- Felderstraße 17 (Fachwerkhaus, gemischt genutzt, im EG Gastronomie)
- Felderstraße 11 („Haus Ziskoven“, Wohnhaus)
- Unterstraße 32 (Wohnhaus)

Im direkten Umfeld befinden sich außerdem zwei Baudenkmäler: Das Wohnhaus „Alte Kaplanei“ (Felderstraße 18), sowie das Wohnhaus Unterstraße 49 (Fachwerkhaus). Weiter südlich an der Unterstraße befindet sich die katholische Kirche „St. Aldegundis“.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Ensembles Ortskern Rheindorf um die katholische Kirche St. Aldegundis (Denkmalbereich nach § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz NRW). Es handelt sich um einen Ortsteil mit besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Daher sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld der Denkmäler die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen (Denkmalnahbereich). Daher unterliegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich Einschränkungen. Hier können individuelle, den Belangen der Denkmalpflege entsprechende Gestaltungslösungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gewährleistet werden.

## **5. Planung**

Entsprechend des Grundsatzbeschlusses vom 29.06.2009 (Vorlage Nr. R 1597/16.TA) ist eine Kindertagesstätte mit zurzeit vom Fachbereich Kinder und Jugend geplanten vier Gruppen vorgesehen. Beabsichtigt ist, entsprechend des Konzeptes des Fachbereichs Kinder und Jugend, dort 60 Kita-Plätze anzubieten. Für unter Dreijährige sind zwei Gruppen à ca. 10 Kinder (Gruppenform II nach KiBiz), für über Dreijährige zwei Gruppen à ca. 20 Kinder vorgesehen (nach vorgesehenen Regel-Gruppengrößen). Da aber theoretisch eine höhere Belegung für die Zukunft nicht über das Planungsrecht ausgeschlossen werden kann, geht der Bebauungsplan aus Gründen der Rechtssicherheit von einer maximalen Belegung mit 100 Plätzen aus (4 Gruppen à 25 Kinder über 3 Jahren, Gruppenform III nach KiBiz). Es ist außerdem



eine Arrondierung mit Wohnbauflächen vorgesehen. Ziel der Planung ist es auch, den Baublock Burgweg, Am Graben, Unterstraße und Felderstraße städtebaulich verträglich zu ordnen, die Brachflächen zu aktivieren und städtebaulich und gestalterisch dem Standort angepasste Neubebauung am Burgweg zu ermöglichen (Ein- und Zweifamilienhäuser).

### 5.1 Planungs- und Entwurfsprozess

In der Konzeptphase wurden verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Kita-Standorten sowie unterschiedlichen Bauformen, Baudichten und Erschließungssystemen entwickelt, die in einem Optimierungsprozess zu zwei Alternativen verdichtet wurden.

Neben der Variante die Kindertagesstätte auf den städtischen Flächen (Höhe Eulengasse) zu realisieren, ist eine Variante entwickelt worden, wie die Kita städtebaulich besser platziert werden könnte, auch um ggf. immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die gewählte Variante mit dem Kita-Standort angrenzend an die benachbarte Mischnutzung (Felderstraße) wird unter anderem auch aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen favorisiert.

### 5.2 Verkehrliche Untersuchungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Das Verkehrsplanungsbüro VIA prognostizierte die Verkehrswirkungen durch die geplanten neuen Nutzungen und ermittelte den Parkraumbedarf der Kita. Die Abwicklung des Bring- und Holverkehrs wurde im Besonderen geprüft. Außerdem wurden Planungsempfehlungen für die Entflechtung der heutigen Verkehre der Grundschule und der zukünftigen Verkehre der Kita erarbeitet.

Damit der Bring- und Holverkehr der Kita möglichst nicht in das Wohngebiet einfährt, wird empfohlen, auf der östlich angrenzenden Fläche einen Parkplatz für den Bring- und Holverkehr einzurichten. Auf dieser Fläche können bis zu 6 Stellplätze bereitgestellt werden, sodass selbst der Maximalbedarf von 6 Stellplätzen hiermit gedeckt ist. Dieser könnte ggf. zusätzlich ab 17 Uhr von der angrenzenden Gastronomie (mit Veranstaltungshalle) genutzt werden. Eine entsprechende Beschilderung ist zu empfehlen.

Um den Fußgängern den Weg zur Kita komfortabel und sicher zu gestalten, sind Gehwege auf beiden Seiten des Burgweges einzurichten. Durch eine abgepollerte Einengung der Fahrbahn gewinnt der Gehweg ggf. an zusätzlicher Fläche. Über einen Fußgängerüberweg auf Höhe des Eingangs zur Kita schafft man einen gesicherten und bequemen Straßenseitenwechsel und verhindert vorzeitiges ungesichertes Queren. Im Bereich der Stellplätze der Beschäftigten sollte der Gehweg zwischen Stellplätze und Kita verschwenkt werden, um das Überfahren des Gehweges zu verhindern.

Das Einfahren in den Burgweg sollte durch alternierende Stellplätze in Längsaufstellung (westliche und östlich der Eulengasse) auf der Fahrbahn unattraktiv gestaltet

werden. Insgesamt wird ein Bedarf von 13 Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum prognostiziert.

Das Gutachten kommt außerdem zu dem Ergebnis, dass eine Öffnung des Burgweges nicht zu empfehlen ist, da sie die Durchfahrt aller Verkehre durch das gesamte Wohngebiet ermöglicht, die Sicherheit der Fußgänger (auch Grundschüler und Kindergartenkinder) mehr gefährdet und die Aufenthaltsqualität vermindert.

Aus verkehrsplanerischen Gründen wird der (hier dargestellte) Kita-Standort näher an der Felderstraße (angrenzend zum Saal Norhausen) favorisiert.

### 5.3 Städtebauliches Konzept und Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Kita am Burgweg nahe der Felderstraße zu realisieren. Dieser Bereich ist teilweise von Mischnutzungen geprägt - u. a. dem Veranstaltungssaal der Gastronomie „Norhausen“ sowie dem angrenzenden „Rheindorfer Biergarten“. Die öffentliche Nutzung der Kindertagesstätte stellt keinen Nutzungskonflikt mit der Gastronomie-Nutzung dar, da diese überwiegend abends und am Wochenende genutzt wird.

Entsprechend dem bestehenden Gebietscharakter sollen am Burgweg Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise realisiert werden. Ziel ist es unterschiedliche Grundstücksgrößen für unterschiedliche Interessenten anzubieten um einerseits eine hohe Flexibilität zu gewähren und andererseits das individuelle Bauen in bestehenden Stadtteilen zu fördern. Die Wohnbebauung in offener Bauweise (Doppelhäuser und Einzelhäuser) deckt die bestehende Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Rheindorf-Süd. Im Baublock Burgweg/Felderstraße/Unterstraße/Am Graben entsteht ein großzügiger Innenbereich, der einen hohen Grünanteil, mit teilweise markantem altem Baumbestand aufweist und vorteilhaft für das Kleinklima und die Wohnqualität ist.

Durch die Gruppierung der „lebendigeren“ und auch gewerblich geprägten Nutzungen (Kita und Mischgebiet mit Veranstaltungssaal/Gastronomie) im östlichen Bereich (angrenzend an WB) und ruhigere Wohnnutzungen im westlichen Bereich entsteht eine klare Zonierung. Der Kita-Baukörper bzw. die Kindergartennutzung wirkt als Abstand und Puffer zwischen dem Saal Norhausen und der Wohnbebauung.

Die Kita und alle Wohngebäude am Burgweg sind nach Südwesten ausgerichtet und machen passive und aktive Solarnutzung (z. B. Warmwasserbereitung) möglich (Südabweichung ca. 37°). Der Abstand zur Nachbarbebauung ist großzügig dimensioniert und beträgt größtenteils ca. 33 m bis über 40 m.

Es sind bodenordnerische Maßnahmen (Grundstückstausch und/oder Umlegung) notwendig (siehe Kapitel Abwägung und Planverwirklichung).

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den grünen Charakter des Blockinnenbereichs weitgehend zu erhalten. Durch eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Randbereich bleibt der Innenbereich unbebaut. Der Erhalt der bestehenden Bäume und die Integration in die private Gartengestaltung kann diese „Grüne Mitte“ nachhaltig sichern.

Durch ein Zurückspringen der Bauflucht im mittleren Bereich des Burgwegs und durch großzügig dimensionierte Baugrenzen entstehen private Vorgärten, die ausreichend dimensioniert sind, um die Anpflanzung von Bäumen zu ermöglichen.

Die Grundstücksgrößen im Wohngebiet WA3 sind aufgrund der hohen Parzellentiefe überdurchschnittlich groß. Sie entsprechen jedoch den Grundstücksgrößen im benachbarten Bestand (Am Graben 2 - 4, Burgweg 8 - 30). Um das städtebauliche Ziel eines geringen Anteils an Erschließungsflächen zu gewährleisten und aufgrund des Konzeptes „Grüne Mitte“ wird auf eine zusätzliche Stickerschließung in den Blockinnenbereich verzichtet. Dies entspricht auch den Vorstellungen der direkt betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet.

Im städtebaulichen Entwurf sind (überwiegend) Doppelhäuser dargestellt, da sie bei den vorhandenen Grundstückstiefen einerseits eine gewisse städtebauliche Dichte ermöglichen und andererseits zu akzeptablen Grundstücksgrößen führen. Die Doppelhäuser fügen sich besonders in das städtebauliche Umfeld ein. Am Burgweg entsteht ein Ensemble aus Einfamilienhäusern in mittlerer Dichte mit einer hohen Wohnqualität (nach Südwesten orientierte Gärten, weitgehend unbebauter Blockinnenbereich, soziale Infrastruktur fußläufig erreichbar).

Im Bereich der nördlichen „Unterstraße“ und der verkehrsberuhigten Straße „Am Graben“, der bereits bebaut ist, ist Wohnbebauung vorhanden. Die Wohnnutzung soll sich in dem neuen Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet) des vorliegenden Bebauungsplans 196/I "Kita Burgweg" fortsetzen.

### 5.3.1 Kita

Der städtebauliche Entwurf schlägt einen südorientierten L-förmigen teilweise zweigeschossigen Kita-Baukörper vor. Die großzügig dimensionierten Baugrenzen ermöglichen die gewünschte Flexibilität für das weitere Planungsverfahren in Öffentlich-Privater Partnerschaft – PPP (public-private-partnership). Der Entwurf ermöglicht optimal zugeschnittene und nach Süden orientierte Kita-Außenspielflächen (mindestens 1200qm). Außerdem wird ein ausreichender Spielraum für eventuelle bauliche oder organisatorische Veränderungen berücksichtigt.

### 5.3.2 Wohngebiet

Aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung ist für den nördlichen Teil des Plangebiets (WA1, WA2, WA3, WA4) die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO wird ausgeschlossen, da sie mit der Nachbarschaft nicht vereinbar ist und sich nicht in das städtebauliche Konzept einfügt.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Struktur ist für den mittleren Bereich der Unterstraße die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet (WB) vorgesehen. Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem

Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die in einem besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in das städtebauliche Konzept einfügen.

### 5.3.3 Mischgebiet

Der südöstliche Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan greift diese Zielsetzung auf. Neben Wohnen sind dort gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Dienstleistungen und Handel, sowie soziokulturelle Nutzungen vorgesehen.

Im südlichen Teil des Plangebietes bzw. in den Straßen Felderstraße und Unterstraße befinden sich heute mehrere gewerbliche Nutzungen: Gasthof mit Veranstaltungshalle, Biergarten, Friseur (Haarstudio GmbH), Heizungs- und Sanitäre Installationen, Hotel, Gastronomie, Beerdigungsinstitut). Die baulichen Strukturen erlauben außerdem teilweise weitere nicht störende gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Dienstleistungen) im Erdgeschoss.

Das Mischgebiet weist einen starken Anteil Wohnbebauung auf. Derzeit ist die Bebauung an der Felderstraße uneinheitlich durch Wohnbebauung, kleinteiliges Gewerbe und Gastronomie sowie gewerblich-industrielle Nutzungen (Denso Chemie) geprägt. Es handelt sich um eine gewachsene Gemengelage. Auf den B-Plan 27b/I „Untere Burgstraße“ (02.04.1991) wird verwiesen. Das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nutzungsmischung und der Standortsicherung der gewerblichen Betriebe wird durch die Ausweisung als Mischgebiet (MI) weiter verfolgt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind somit einer weiteren Entwicklung für Wohnen Grenzen gesetzt. Der Charakter als Mischgebiet ist dauerhaft zu erhalten. Auf den Gebietserhaltungsanspruch gemäß § 1 Abs. 15 BauNVO wird verwiesen („Eigenart des Baugebietes“).

Für die bestehenden bebauten Grundstücke soll die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gesichert werden. Die städtebauliche Struktur wird über einen an den Bestand orientierten Zuschnitt der Baugrenzen gesichert (überwiegend ca. 23 – 30 m tiefe Baugrenzen).

Im Bereich Ecke Burgweg/Felderstraße werden die Baugrenzen aufgrund der Grundstückszuschnitte flexibel gestaltet, um auf freien Flächen zwischen der Kita und der Felderstraße neben dem Parkplatz noch kleine ergänzende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird ausgeschlossen, da sie sich nicht in das städtebauliche Konzept einfügt.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO wird als ausnahmsweise zulässig definiert, um im Einzelfall prüfen zu können, ob sich die entsprechende Nutzung in den gewünschten Rahmen einfügt.

Vor dem Hintergrund insbesondere einer Nutzung des Altbestands werden die als ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Die Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen ist im Einzelfall zu prüfen. Ausgeschlossen werden allerdings im Mischgebiet (MI) Betriebe, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Diese Betriebe stehen den Zielen der Planung entgegen (Kindertagesstätte, Attraktivierung der Wohnnutzung in Rheindorf).

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

##### 5.4.1 Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten WA1, WA4 und WB durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Höchstwerten (GRZ 0,4) des § 17 BauNVO und durch die Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Wohngebieten WA2 und WA3 aufgrund der großen Grundstückstiefe niedriger festgesetzt (GRZ 0,3, GFZ 0,6). Dadurch soll das Entwurfsziel von großzügig begrünten Grundstücken und der Freihaltung der „grünen Mitte“ des Baublocks von Bebauung erreicht werden.

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe in den Wohngebieten orientiert sich insgesamt auch an dem Bebauungsmaßstab der umliegenden Bebauung. Die bauliche Höhenentwicklung wird durch die einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6,50 m geregelt.

In den weitgehend bestehenden Wohngebieten WA1 und WA2 werden die Festsetzung zur Dachneigung vom bestehenden Bebauungsplan 39/77/I „Rheindorf-Unterstraße“ übernommen und eine Dachneigung von 35° bis 45° festgesetzt. Im Besonderen Wohngebiet (WB) wird analog zum bestehenden Bebauungsplan eine Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt.

##### 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet (MI) durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß den Höchstwerten des § 17 BauNVO bestimmt (GRZ 0,6/GFZ 1,2).

Im Mischgebiet ist ausnahmsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,6 zulässig, wenn die jeweilige Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben würde, oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Zulässigkeit ist nur gegeben, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden,
- die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die ausnahmsweise Überschreitung der baulichen Dichte begründet sich aus dem Bestand und dient der Weiterentwicklung der historisch gewachsenen städtebaulichen Struktur. Eine weitere Verdichtung ist aber nicht erwünscht. Die Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO im Mischgebiet (MI) ist des Weiteren durch die geringere bauliche Dichte im Wohngebiet (WA2 und WA3) städtebaulich vertretbar.

#### 5.4.3 Maß der baulichen Nutzung für die Flächen für den Gemeinbedarf (Kita)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) bestimmt. Entlang der Straße „Burgweg“ wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Im hinteren Bereich wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich am benachbarten Bestandsgebäude Saal Norhausen und bietet ausreichend Flexibilität für das anschließende Verfahren in Öffentlich-Privater Partnerschaft – PPP (public-private-partnership).

#### 5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise ist entsprechend des Planungskonzeptes eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen worden. Diese entspricht dem gewünschten Charakter der Wohnbebauung in Form von freistehenden Häusern zur besseren Einbindung in die Nachbarschaft, sowie zur Umsetzung der Ziele des Arbeitsprogramms Wohnen (hier: Förderung Einfamilienhäuser).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, so dass bei einem gewissen architektonischen Spielraum ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept realisiert werden kann.

#### 5.6 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Für die mit WA1, WA3 und WA4 gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

Für die mit WA2 gekennzeichneten Bereiche sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen, Carports und Garagen nur ausnahmsweise zulässig: Stellplätze, Carports und Garagen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Entfernung von max. 7,00 m von der überbaubaren Grundstücksfläche, analog zum Bestand auf dem Flurstück 271, zulässig. Dies dient dem Freihalten des Innen-

hofes (der „grünen Mitte“ des Baublocks) von Bebauung, Nebenanlagen und Abstellanlagen für Pkws.

Diese Festsetzungen sichern die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erscheinungsbild mit begrünten Vorgärten. Die Festsetzung grenzt auch die Versiegelung der Grundstücksflächen ein.

Um eine geordnete Zuordnung von Stellplätzen und Garagen zu erreichen, werden auf den seitlichen Abstandsflächen der Wohnbebauung teilweise Stellplätze und Garagen ausgewiesen bzw. sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Garten- und Vorgartenzonen sind begrünte Flächen auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und dienen der Qualitätssicherung des Wohngebiets. Der optisch wirk-same Straßenraum, bestehend aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Vorgärten, wird somit weitgehend von zusätzlich ruhendem Verkehr geschützt. Die Freihaltung der Gartenbereiche dient der Schaffung weitgehend zusammenhängender Grünräume und somit gleichzeitig ökologischen und sozialen Zielen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Carports und Garagen unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen kann als Aus-nahme gestattet werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen (z. B. Behinder-tenstellplätze, organisatorische Gründe).

Diese Festsetzungen sichern eine geordnete Zuordnung von Stellplätzen und die Einhaltung der straßenseitigen Baufluchten sämtlicher Hochbauten und das Erschei-nungsbild der Kindertagesstätte vom öffentlichen Raum. Die Festsetzung grenzt auch die Versiegelung der Grundstücksflächen ein.

## 5.7 Gestalterische Festsetzungen/Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebiets in sich und in Be-zug auf die benachbarten Bestandsbereiche werden im Wohngebiet Dachform und Dachneigung festgesetzt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird das gewünschte homogene Stadtbild ergänzt.

In den vom Bestand geprägten Wohngebieten (WA1, WA2, WB) und im Mischgebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig. In den neuen Wohngebieten (WA3, WA4) sind neben Satteldächern auch Pultdächer zulässig, um den Neubauten einen größere architektonischen Spielraum zu geben und den südwest-orientierten Gebäuden einen Anreiz zur Nutzung von passiver und aktiver Solarenergie zu geben. Für die Kindertagesstätte gibt es keine Vorgaben in Bezug auf die Dachform, um ein hohes Maß an Flexibilität für das anschließende Verfahren in Öffentlich-Privater Partner-schaft – PPP (public-private-partnership) zu erreichen.

Festsetzungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachaufbauten werden ge-troffen, um ein geordnetes Siedlungsbild zu erhalten. Gestalterische Vorgaben zu

Dachform, Dachgestaltung und Materialwahl sowie die übrigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zum Zweck einer homogenen städtebaulichen Entwicklung, in Anlehnung an den bestehenden B-Plan 39/77/I „Rheindorf Unterstraße“ sowie die bestehende Bebauung in Rheindorf-Süd festgesetzt.

Zur Entwicklung eines einheitlichen Ortsbildes werden für die Gestaltung der Außenwände Materialien und Farben festgesetzt. Die Bandbreite der zulässigen Materialien und Farben orientiert sich am Bestand und bietet ausreichend architektonischen Spielraum. Die gestalterischen Vorgaben sind aus der historisch z. T. denkmalgeschützten Bebauungsstruktur und Architektur entwickelt und sollen zu einem harmonischen Stadtbild beitragen.

## 5.8 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Wesentlichen durch die vorhandenen und überwiegend schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 39/77/I „Rheindorf Unterstraße“ festgesetzten öffentlichen Straßen „Unterstraße“, „Am Graben“, „Burgweg“ und „Felderstraße“. Der Burgweg wird erstmalig ausgebaut.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt ausschließlich über die Felderstraße als „Sticherschließung“ in den Burgweg. In der Nähe der Kreuzung Burgweg/Felderstraße werden die Stellplätze für den Bring- und Holverkehr realisiert. Dieser wendet und fährt zurück über die Felderstraße.

Die neue Wohnbebauung wird über die bestehende Straße „Am Graben“ und über den Burgweg erschlossen.

Für die verkehrliche Situation im weiteren Umfeld der Grundschule Eulengasse – Bereich zwischen der Felder-, Unterstraße, Auf der Grieße, Auf Pützdelle - hat das Verkehrsplanungsbüro VIA Handlungsempfehlungen formuliert. Für die Erschließung der Grundschule wurde ebenfalls eine „Sticherschließung“ favorisiert - über „Auf der Grieße“ in den westlichen Burgweg.

Das Verkehrsgutachten (VIA, März 2011) empfiehlt neben der Abpollerung des westlichen Burgwegs zudem die Abpollerung der verkehrsberuhigten Straße (7 km/h) „Am Graben“. Diese wäre daraufhin für den motorisierten Verkehr nur als Einbahnstraße von der Unterstraße zugänglich.

Die neu ausgebaute Straße „Burgweg“ wird überwiegend als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Charakter geplant.

Eine Festlegung der Baumaßnahmen im Straßenraum erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplans, dies ist den nachfolgenden Verfahren/Beschlussgremien vorbehalten (Ausbauplanung, straßenverkehrsrechtliche Anordnungen).

## 5.9 Freiraum

### 5.9.1 Bäume



Aufgrund des vorhandenen Kanalverlaufs südlich des heutigen Burgwegs sind im Schutzstreifen der Kanäle (jeweils 2,50 m) Neuanpflanzungen nicht möglich. Im öffentlichen Raum der Straße „Burgweg“ ist der Erhalt der bestehenden Bäume aufgrund des Schutzstreifens der bestehenden Kanäle ggf. nur eingeschränkt möglich. Der erhaltenswerte Baumbestand soll ansonsten weitgehend erhalten bleiben. Das Konzept sieht vor, eine „Grüne Mitte“ von Bebauung freizuhalten, um den grünen Charakter des Baublocks zu erhalten.

Auf eine Festsetzung von Bestandsbäumen im Innenbereich wird verzichtet. Für größere Grundstücke (ab 500 m<sup>2</sup>) sind Baumpflanzungen festgesetzt. Hier sind entweder Bäume als Hochstamm zu pflanzen (standortgerechte Gehölze) oder bestehende Hochstämme zu erhalten.

Die markanten Straßenbäume „Am Graben“ werden geschützt (analog bestehender Bebauungsplan 39/77/I „Rheindorf-Unterstraße“). Die Bäume sind für den Bereich „Am Graben“ prägend und daher zu erhalten. Für den Erhalt der Linde im Bereich Am Graben 6 (Flurstück 215) wurden Gespräche mit dem Investor und dem beauftragten Architekturbüro geführt. Die Planung wurde dahingehend optimiert, dass ein Erhalt der Linde möglich ist. Da aber Baukörper teilweise im Kronen- und Wurzelbereich des Baumes geplant sind, sind geeignete Schutzmaßnahmen im Baubetrieb zu treffen.

Die Neupflanzung von Bäumen in der Straße „Burgweg“ ist abhängig von der konkreten Straßenraumgestaltung (verkehrstechnisch empfohlene Verengung im Bereich der Kita, Schulweg, Stellplätze für Anwohner, Grundstückszuschnitte).

### 5.9.2 Straßenraumgestaltung

Der Dimensionierung des Straßenraumes liegen die Orientierungswerte für Gehwege im Bereich von Schulen/Kindergärten (Breite mindestens 2,50 m) und der Fahrbahn von maximal 5,00 m zu Grunde. Punktuell sollen straßenbegleitende öffentliche Parkplätze entstehen.

In der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist im konkreten Fall ein hohes Maß an Flexibilität notwendig. Die Straßenraumgestaltung ist abhängig ist von einer Vielzahl an Parametern:

- Grundstückszuschnitte, Garagenzufahrten (aufgrund der Umlegung/ Grundstücksbewertung und der Realisierbarkeit von Einzel- oder Doppelhäusern nicht festgelegt)
- Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum (Gesamtbetrachtung Burgweg)
- Umsetzung des gesamten Verkehrskonzeptes (Schule/Kita/neue Abpollerungen) (Vorschläge VIA Verkehrsplanung (März 2011))
- konkrete architektonische Form des Kita-Gebäudes (PPP-Verfahren)
- Bestehende Technik (Lampen)
- Lage der Kanäle

Die konkrete Ausgestaltung der Straße ist den nachfolgenden Verfahren und entsprechenden Beschlussgremien vorbehalten (siehe oben).

### 5.10 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Kanalisation wird an das vorhandene Kanalnetz der Straßen Burgweg, Am Graben, Unterstraße, Felderstraße angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser von Straßen und Wegen werden über Kanäle im Trennsystem innerhalb der bestehenden Straßen und der neu ausgebauten Straße „Burgweg“ in die vorhandenen Kanäle geführt. Das Kanalnetz des Burgweges (Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle) ist nach Auskunft der Technischen Betriebe Leverkusen (TBL) in ausreichend gutem Zustand. Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist durch Ausweitung der vorhandenen Netze gegeben.

#### 5.10.1 Niederschlagswasserversickerung

Im März 2011 wurde durch die Firma Middendorf Geoservice GbR ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nur oberflächennah durchgeführt werden könnte. Eine Versickerung wäre aus bautechnischen Gegebenheiten nur als Muldenversickerung auszuführen. Aufgrund der vorhandenen kanaltechnischen Erschließung können die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) einen Vollanschluss verlangen. Somit obliegt eine Entscheidung ob im Einzelfall versickert werden kann den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen (TBL).

### **6. Umweltbelange**

Aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen. Im beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auszugleichen. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, werden die einzelnen Umwelt-Schutzgüter kurz beschrieben. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gleichwohl erfolgt eine Würdigung der Belange im Rahmen des Planverfahrens.

Es ist zu beachten, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen bereits als Wohngebiet ausgewiesen ist und das Baurecht besteht, das allerdings aufgrund fehlender Erschließung noch nicht ausgenutzt werden konnte. Dies gilt insbesondere für die Wohnbaufläche am Burgweg.

## 6.1 Schutzgut Mensch/Immissionen

Der Standort ist durch die Nähe zur Autobahn sowie gewerbliche Nutzungen (Gastronomie, Industrie, Dienstleistungen) vorbelastet.

Es wurde geprüft, ob durch vorherige Nutzungen Bodenbelastungen eingetreten sind, die zu Restriktionen für die geplanten Nutzungen führen. Das Gutachten der Firma G.A.S. GmbH Köln vom 16.03.2011 kam zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Schadstoffkonzentrationen in einer Größenordnung vorliegen, die den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen.

Die Zunahme des Verkehrs durch die Kindertagesstätte und die Neubebauung wurde im Verfahren untersucht. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

Der Bebauungsplan überplant eine bestehende immissionsschutzrechtliche Gemengelage. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann in diesem Fall nur begrenzt angewendet werden. Durch den benachbarten Gewerbebetrieb wie auch die Depone ist das Plangebiet geruchstechnisch vorbelastet. Baugenehmigungen sowie Genehmigungen gemäß BImSchG haben in der Vergangenheit die Festsetzungen des B-Plans (WB/WA) sowie die Gemengelage gemäß § 34 BauGB (entspricht in der Empfindlichkeit MI) bzw. Darstellungen des FNP zu berücksichtigen gehabt. Durch den Bebauungsplan wird die bestehende immissionsschutzrechtliche Situation nicht verändert. Auch für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen und im sog. Achtungsabstand (Kommission für Anlagensicherheit) befindlich sind, wird die Situation nicht maßgeblich verändert bzw. verschärft.

Durch die Festschreibung der Gemengelage als MI wird zusätzliche Rechtssicherheit für bestehende gewerbliche Nutzungen geschaffen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz bzw. haben im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme die schutzwürdigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Auch die Positionierung der Fläche für den Gemeinbedarf an einer Stelle, an der nur eingeschränkt bzw. kein Baurecht bestand, sorgt für keine immissionsschutzrechtliche Verschlechterung. Der von der Kita ausgehende Geräuschpegel ist nicht als Lärm im Sinne des Immissionsrechtes zu betrachten. Die durch den Kindergarten ausgelösten Verkehrsbewegungen sorgen für zusätzlichen Verkehr der, insbesondere bei der Lage unmittelbar am Mischgebiet (MI), konfliktfrei gelöst werden kann.

Das Wohngebiet rückt nicht erstmalig an eine gewerbliche Nutzung heran. Hier werden allein die bestehenden baulichen Nutzungen planungsrechtlich bestätigt.

Wesentliche negative Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

## 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand wurde aufgenommen und die erhaltenswerten Bäume wurden ermittelt. Dieser erhaltenswerte Baumbestand wird in der Planung soweit möglich berücksichtigt. Belange des Artenschutzes wurden geprüft.

Eine aktuelle Bestandsaufnahme ermittelte - nach Kriterien der ehemaligen Baumschutzsatzung - einzelne erhaltenswerte Bäume „Am Graben“ und im nordwestlichen Teil des Plangebietes am Burgweg. Die Bestandsaufnahme ermittelte sechs Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und einem Kronendurchmesser von mindestens 8 m.

Es bestehen aber Einschränkungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle, die sich außerhalb der heute vorhandenen Fahrbahn befinden.

Für den Erhalt der Linde im Bereich Am Graben 6 (Flurstück 215) wurden Gespräche mit dem Investor und dem beauftragten Architekturbüro geführt. Die Planung wurde dahingehend optimiert, dass ein Erhalt der Linde möglich ist. Da aber Baukörper teilweise im Kronen- und Wurzelbereich des Baumes geplant sind, sind geeignete Schutzmaßnahmen im Baubetrieb zu treffen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Fauna und Flora sind nicht zu erwarten. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB liegt nicht vor. Die Flächen sind entweder bereits über den bestehenden B-Plan zur Bebauung vorgesehen, bzw. sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu betrachten.

### 6.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch den Kita-Neubau und die Arrondierung der Wohnbebauung wird die mikroklimatische Situation geringfügig verschlechtert, ohne dass dieses zu wesentlichen Auswirkungen für die benachbarten Wohnbereiche, die Umgebung oder den Ortsteil führt.

Die gewählte städtebauliche Variante hält den Innenbereich weitgehend frei von Bebauung. Der grüne Innenhof steigert auch aus kleinklimatischer Sicht die Wohnqualität im gesamten Baublock.

Wesentliche negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### 6.4 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Wesentliche negative Auswirkungen auf Landschafts- oder Ortsbild sind nicht zu erwarten. Zum Schutzgut Kultur/kulturelles Erbe wird auf Kapitel 4.12 verwiesen.

### 6.5 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse im Bebauungsplangebiet wurden in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt untersucht. Es wurde geprüft, ob durch vorherige Nutzungen Bodenbelastungen eingetreten sind, die zu Restriktionen für die geplanten Nutzungen führen.

Das Gutachten der Firma G.A.S. Altlastengeologie und Sanierungstechnologie GmbH Köln vom 16.03.2011 kam zu dem Ergebnis, dass die festgestellten Schad-

stoffkonzentrationen in einer Größenordnung vorliegen, die aus gutachterlicher Sicht die geplanten Nutzungen in keiner Weise negativ beeinflussen.

Belastungen im Bereich der Kleinbahntrasse können zurzeit nicht völlig ausgeschlossen werden, es liegen in diesem Bereich aber keine konkreten Verdachtsmomente einer schädlichen Bodenveränderung vor. Die ehemalige Kleinbahntrasse befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für Stellplätze der Kita.

## 6.6 Schutzgut Wasser

Für den Bebauungsbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgelegt. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Grundwassermessstellen. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheines.

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

## **7. Abwägung**

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Im Rahmen des Planverfahrens und der Erörterung mit den maßgeblich betroffenen Grundstückseigentümern im Plangebiet sind unterschiedliche Varianten diskutiert worden. Die Stadt könnte auf ihren eigenen Grundstücken die Kindertagesstätte realisieren. Der Standort wäre in der Höhe der Eulengasse.

Eine Entwurfsstudie sah alternativ eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Saals Norhausen vor (hier Flurstücke 44, 177, 178, 229, 249, alle Flur 13, 17, 18, Gemarkung Rheindorf). Da hier keine bzw. nur in begrenztem Umfang Baurechte gemäß § 34 BauGB bestehen, entstünde hier eine städtebaulich und immissionsschutzrechtliche neue Situation. Etwaige Spannungen und Konflikte wären im Planverfahren nur schwierig zu lösen. Bisherige Anläufe haben weder im Planverfahren 1991 noch in der Folgezeit eine planungsrechtlich und faktisch gute Lösung ergeben.

Mit dem Ziel, die Brachfläche zu aktivieren und gleichzeitig die immissionsschutzrechtliche Situation nicht zu verändern (Beibehaltung des Status quo – gegenseitige Rücksichtnahme), ist die Variante entwickelt worden, auf derzeit zum Teil privaten, zum Teil städtischen Grundstücken die Kindertagesstätte zu positionieren.

Durch die günstige Lage u. a. in Bezug zum Stadtteilzentrum Rheindorf-Süd und die vorhandenen Flächenpotentiale ist dieser Kita-Standort auch Teil einer städtebaulichen Innenentwicklung. Die Lage der Kita im Baublock Burgweg, Am Graben, Unterstraße und Felderstraße ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten optimal: angrenzend an die vorhandene Mischnutzung der Felderstraße wirkt die Kita sozusagen als „Puffer“ zwischen den lebendigen Nutzungen und der ruhigeren

Wohnnutzung. Die Nähe zum Stadtteilzentrum und zur Grundschule Eulengasse kann zu Synergien führen.

Durch diese Variante wird auch dem Einfamilienhausbau in Rheindorf-Süd ein zusätzlicher Impuls gegeben, der für die Stadtteilentwicklung sinnvoll und begrüßenswert ist (siehe Handlungsprogramm Wohnen).

Varianten, die eine umfassende Bebauung im rückwärtigen Bereich vorsahen (in zweiter Reihe) werden zugunsten einer geringeren Dichte zurückgestellt. Hierdurch wird die höhere bauliche Dichte an der Felderstraße stadträumlich kompensiert und größere Grundstücke dem Markt zur Verfügung gestellt.

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dies wird durch den Planentwurf erreicht.

In der Summe der Vor- und Nachteile der Planung sind bei diesem Projekt die Belange der Familien und jungen Menschen und den Belangen des Bildungswesens mit der Schaffung von weiteren Kinder-Betreuungsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und den Belangen der Erhaltung, Anpassung und Fortentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine hohe Priorität einzuräumen. Der Ausbau der Kindertagesstätten nach der KiBiz-Gesetzgebung fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Im Rahmen der Überplanung des Gebäudebestandes an der Felderstraße und der Unterstraße sind die Belange der Bestandsicherung und Entwicklung des bestehenden Mischgebietes, des Klimaschutzes sowie bestehende baulicher Rechte gegenüber einer engeren Planung aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes abzuwägen.

Den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege wird dahingehend gefolgt, dass für Denkmäler und im Denkmalnahbereich keine gestalterischen Festsetzungen getroffen werden, die den Belangen des Denkmalschutzes widersprechen. Eine Lösung ist auf der nachfolgenden Genehmigungsebene möglich.

## **8. Planverwirklichung**

### 8.1 Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung ist der Ausbau des bestehenden Burgwegs notwendig. Aufgrund der Ersterschließung (erstmalige Herstellung) werden Erschließungsbeiträge gem. BauGB fällig.

### 8.2 Bodenordnung

Es sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Es wird eine einvernehmliche Einigung mit den Grundstückseigentümern angestrebt. Dies soll über den freihändigen Erwerb/Tausch sowie eine vereinfachte Umlegung gemäß § 82 BauGB geschehen. Alternativ ist auch ein formelles Umlegungsverfahren möglich.

### 8.3 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kosten für den Bau der Kindertagesstätte und den Ausbau des Burgwegs. Eine Ausbauplanung für den Burgweg liegt noch nicht vor. Für den Endausbau des Burgwegs (zwischen der Felderstraße und Am Graben) werden derzeit in einer groben Kostenschätzung ca. 637.500 € prognostiziert. Da der Burgweg bereits jetzt befahrbar ist, erfolgt eine Konkretisierung hinsichtlich Zeitpunkt und Kosten im Rahmen der weiteren Ausbauplanung.

### 8.4. Kennzahlen

Flächen für Gemeinbedarf „Kita“ ca. 2793 m<sup>2</sup>  
(Gebäudegrundfläche, Außenspielfläche mindestens 1200 m<sup>2</sup>, Parkplätze, sonst. Freianlagen)

Wohnbauflächen (WA) insg. ca. 9234 m<sup>2</sup>

WA1	ca. 2597 m <sup>2</sup>
WA2	ca. 2121 m <sup>2</sup>
WA3	ca. 3860 m <sup>2</sup>
WA4	ca. 656 m <sup>2</sup>

ca. 11-13 neue WE (ca. 5400 m<sup>2</sup>)

(Grundstücksgrößen zwischen voraussichtlich ca. 270 qm und 550 qm bei Doppelhäusern bzw. zwischen ca. 450 qm und 750 qm bei freistehenden Einfamilienhäusern; sowie größere Bestandsgrundstücke und ggf. größere Grundstücke aufgrund der geplanten Umlegung)

Wohnbauflächen (WB) ca. 4561 m<sup>2</sup>

Mischbauflächen (MI) ca. 7696 m<sup>2</sup>  
(Gebäudebestand/bestehende Parzellen)

Öffentliche Flächen/Verkehrsflächen ca. 3321 m<sup>2</sup>

Leverkusen, 03.08.2012

gez.  
Lena Zlonicky