

# **Bebauungsplan 983**

## **Ahrstraße**

### **1. Änderung**

### **Begründung**

Offenlegungsbeschluss

November 2014

## **Inhalt**

<b>I.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
1.	Landes- und Regionalplanung	4
2.	Bebauungsplan	4
3.	Flächennutzungsplan	4
4.	Landschaftsplan	4
<b>IV.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	Städtebauliche Situation	5
2.	Infrastruktur	5
3.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	8
4.	Immissionsschutz	9
5.	Altlasten	9
<b>V.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>10</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2.	Hinweise	12
3.	Gutachten	13
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>13</b>
<b>VII.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>13</b>

## **I. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

Nach dem Kinderförderungsgesetz besteht ab dem 01.08.2013 Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder ab der Vollendung des ersten Lebensjahres. Aufgrund der vom Jugendhilfeausschuss verabschiedeten Bedarfsplanung stehen derzeit in Wuppertal nicht ausreichend Betreuungsplätze zur Verfügung. Der Jugendhilfeausschuss hat daher die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung des Rechtsanspruchs für die Betreuung der unter Dreijährigen in Kindertageseinrichtungen vorzulegen.

Zusätzlich zu den von der Stadt Wuppertal selbst errichteten und zu errichtenden Tagesstätten für Kinder sollen städtische Grundstücke über eine Ausschreibung mit einer im Kaufvertrag verbindlich festgelegten Bauverpflichtung an Investoren verkauft werden. Der Entwurf des künftigen Gebäudes der Tageseinrichtung für Kinder wird dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal vorgelegt.

Eines dieser Grundstücke ist eine Fläche südlich der bestehenden Kindertagesstätte in der Mainstraße 24. Auf diesem Gelände soll eine 4-gruppige Tageseinrichtung für Kinder entstehen. Der zukünftige Investor wird sein Projekt über die Mietgarantie gemäß des Kinderbildungsgesetzes (KiBiz) i. V. m. der dazugehörigen Durchführungsverordnung (DVO – KiBiz) finanzieren.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 soll für die geplante Nutzung Baurecht geschaffen werden. Der für die zukünftige Bebauung vorgesehene Bereich ist derzeit als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Private Stellplätze für Dauerkleingarten“ und „Kinderspielplatz“ festgesetzt. Es ist geplant, den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Tageseinrichtung für Kinder“ auszuweisen. Die Erschließung einschließlich der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll von der Ahrstraße aus erfolgen.

Südlich der bestehenden Tageseinrichtung verbindet derzeit ein Fußweg (Trampelpfad) die Ahrstraße und die Mainstraße. Diese Verbindung wird von Kindern als Schulweg genutzt und soll in der Planung berücksichtigt werden. Durch diese Fußwegeverbindung kann der Kindergarten innerhalb weniger Meter auch über die Mainstraße erreicht werden.

Im dem vom Rat am 30.09.2013 beschlossenen Spielflächenbedarfsplan wurde die für die Tageseinrichtung für Kinder vorgesehene Fläche als Spielplatzerweiterungsfläche für den Spielplatz an der Mainstraße aufgezeigt. Der Kinderspielplatz Mainstraße, als Platz der Kategorie A mit einer Bruttogröße von 5.526 m<sup>2</sup> und mit einer Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk eingestuft, weist den größten Fehlbedarf (65,24 %) auf. Das Entwicklungsziel für die Spielplatzerweiterungsfläche ist der Erhalt des Platzes und die Realisierung eines Spiel- und Naturerfahrungsraumes.

Mit der nun geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird von dem Ratsbeschluss vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen im Stadtbezirk Elberfeld abgewichen. Der vorhandene Spielplatz an der Mainstraße bleibt in seiner jetzigen Form bestehen.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße – und der 85. Flächennutzungsplanänderung erfasst einen Bereich zwischen den südlichen Grundstücksgrenzen der Ahrstraße 11 und Mainstraße 22 im Norden, der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Mainstraße bis zur westlichen Grundstücksgrenze Mainstraße 46 im Osten, nördlich des Fußweges im Süden bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flur 294, Flurstück 52 und 53 und die Straßenbegrenzungslinie der Ahrstraße im Westen. Genaue Angaben können der Anlage 01 entnommen werden.

## III. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 11.05.1995 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan 99 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 15. Dezember 1999, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** aus.

### 2. Bebauungsplan

Das Grundstück der künftigen Tageseinrichtung für Kinder liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan 983. Dieser setzt den Änderungsbereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Stellplätze für Kleingärten fest. Zudem wurde der Wendehammer der Ahrstraße mit in den Bebauungsplan einbezogen, um die Straßenbegrenzungslinien an den tatsächlich vorhandenen Ausbau der Straße anzupassen.

Gem. der Festsetzung 19.0 des Bebauungsplanes 983 sind auf der Grünfläche der künftigen Tageseinrichtung für Kinder ein Spielplatzhaus sowie diverse Spielanlagen zulässig.

### 3. Flächennutzungsplan

Die Fläche der zukünftigen Tageseinrichtung für Kinder ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. Mit der 85. Flächennutzungsplanänderung soll der Bereich künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

### 4. Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Die Fläche der neuen Tageseinrichtung für Kinder wird östlich und westlich durch die Main- und Ahrstraße getrennt, wo hauptsächlich wohnbauliche und teils mischgebietsverträgliche Nutzungen angrenzen. Der Planbereich fällt topographisch von Westen nach Osten ab und liegt eingebettet zwischen dem bestehenden Spielplatz an der Mainstraße und der bestehenden Kindertagesstätte Mainstraße 24. Die Ahrstraße endet an dieser Stelle in einer Sackgasse. Ein bestehender Trampelpfad zwischen Ahr- und Mainstraße durch die Vorhaltefläche des Spielplatzes, der von der angrenzenden Bevölkerung genutzt wird, soll planungsrechtlich als Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert werden. Ein bestehender Fußweg verbindet das Ende der Ahrstraße mit der im Westen gelegenen Rheinstraße.

### **2. Infrastruktur**

#### Verkehrliche Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich am Ende des Wendehammers an der Ahrstraße sowie westlich der Mainstraße. In wenigen Minuten erreicht man verschiedene Hauptverkehrsstraßen wie die L 427 und die Viehhofstraße.

In der unmittelbaren Nähe des Planbereichs befindet sich keine Bushaltestelle. Die nächstgelegene Bushaltestellen liegen an der Südstraße sowie an der Viehhofstraße. Mit den Buslinien gelangt man zum Hauptbahnhof in Elberfeld, wo man durch die öffentlichen Verkehrsmittel gut an das weitere Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die neue Tageseinrichtung für Kinder soll über die Ahrstraße und nur fußläufig über die Mainstraße erschlossen werden. Die Erschließung über die Ahrstraße ist entgegen den Darstellungen des Aufstellungsbeschlusses (Erschließung über die Mainstraße) gewählt worden, da bei einer Erschließung über die Mainstraße Flächen des bestehenden Kindergartens für neue Stellplätze herangezogen hätten werden müssen. Vor allem aber damit die neue Tageseinrichtung für Kinder einen für sich abgeschlossenen Spielbereich hinter dem neuen Kindergartengebäude einrichten kann. Durch das topographisch bewegte Gelände kann das Gebäude der neuen Tageseinrichtung für Kinder nur am westlichen Rand des Änderungsbereiches realisiert werden. In der Erschließungsvariante über die Mainstraße müssten Eltern ihre Kinder quer durch den gesamten Außenbereich der Tageseinrichtung für Kinder bringen bzw. abholen, was den Spielbetrieb der Kinder bei den Bring- und Abholzeiten aus dem Kindergarten stören würde.

In den Stoßzeiten (am Morgen und am Mittag) wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Ahrstraße kommen. Durch eine lange Bringphase (oftmals von 7 bis 9 Uhr morgens) und mehrere Abholphasen vom Mittag bis in den späten Nachmittag hinein (oftmals 12 Uhr, 14 Uhr und 16 Uhr) wird der Verkehr aber entzerrt.

Im nördlichen Zipfel des Planbereichs können 12 Stellplätze inkl. eines Behindertengerechten Stellplatzes hinter dem Wendehammer der Ahrstraße gegenüber den vorhandenen Anwohnerparkplätzen errichtet werden. Die Ahrstraße ist in diesem Bereich 5 m breit, eine gleichzeitige Andienung der sich gegenüberliegenden vorhandenen und neuen Stellplätze ist nicht möglich. Die neuen Stellplätze sollen planungsrechtlich so angeordnet werden, dass eine Tiefe von 6 m zu den sonst üblichen 5 m bei Stellplätzen gege-

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

ben ist, so dass das Rangieren auf der 5 m breiten Ahrstraße erleichtert wird. Hier ist das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme zu praktizieren, wie es auch auf öffentlichen Parkplätzen funktioniert, bei dem sich Parkstände in einer Fahrgasse gegenüberliegen. Die Ein- und Ausparkvorgänge dauern nur wenige Sekunden.

Die vorhandene 5 m breite Straße in diesem Bereich ist ausreichend groß, damit zwei PKWs problemlos aneinander vorbeifahren können. Bei größeren Fahrzeugen, die z.B. den am Ende der Ahrstraße gelegenen Gewerbebetrieb andienen, ist dies nicht möglich. Dort wird ein Betrieb mit größeren Fahrzeugen angedient. Auch hier gilt wie oft im öffentlichen Straßenraum das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Der Bürgersteig im oberen Bereich der Ahrstraße endet im Wendehammer. Von dort soll künftig der Fußweg zur Mainstraße weitergeführt werden, so dass Eltern ebenfalls an der Mainstraße parken können, um dann über den Fußweg ihre Kinder in die Tageseinrichtung zu bringen. Über den neuen Fußweg kann man unmittelbar auf das neue Kindergartengelände gelangen ohne die Fahrbahn der Ahrstraße zu queren. Sollte der Fußweg von der Rheinstraße aus genommen werden, muss die Ahrstraße im obersten Bereich hinter den neu zu errichtenden Stellplätzen einmal gequert werden bevor man das Kindergartengelände erreicht.

Der Verwaltung ist bekannt, dass eine Parkflächenandienung und die Abwicklung fußläufigen Verkehrs über eine Mischverkehrsfläche (hier das Ende der Ahrstraße) einen Kompromiss darstellt. Die in Rede stehende Mischverkehrsfläche ist ca. 36,00m lang und 5,00m breit. Motorisierten Verkehr gibt es zurzeit in Form einer Industrieschließung, welche nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erzeugt.

Zukünftig erhöht sich das Verkehrsaufkommen leicht durch partiellen Parkplatzandienungsverkehr, dies erscheint jedoch verträglich zu sein, zumal im weiteren Verlauf keine weiteren Einrichtungen – insbesondere auf der Rheinstraße – existieren, welche ein erhöhtes Fußgängerkehrsaufkommen erwarten lassen.

Für die dunkle Jahreszeit ist die Mischverkehrsfläche mittels zweier Leuchten gut ausgeleuchtet, so dass auch hier keine erhöhte Gefährdung von Fußgänger zu erwarten ist.

Durch die Straßenbegrenzungslinien des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße – (aus dem Jahr 2001) ist der Wendehammer der Ahrstraße planungsrechtlich nicht zutreffend festgesetzt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen die Straßenbegrenzungslinien an den tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst werden.

Ein Teil der künftigen Kindergartenfläche ist im Bebauungsplan als Fläche für Kleingärten mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung war es 14 Stellplätze für die „Kleingartenanlage Süd“ und die Anlage „Lerchenhöhe“ herzustellen. Die Stellplätze wurden auf dieser Fläche nie realisiert, sie liegt brach. Beim Ausbau des Wendehammers der Ahrstraße wurden die Kleingärtenvereine angefragt, ob die Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche ausgebaut werden sollen, was von Seiten der Kleingartenvereine verneint wurde. Nach Aussage des Fachressorts besteht auch weiterhin kein Bedarf. Die Fläche kann anderweitig genutzt werden.

### Entwässerungstechnische Infrastruktur

In der Ahr- und in der Mainstraße befinden sich öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanäle, an die angeschlossen werden können.

Es sind keine Gewässer, Wasserschutzzonen oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet vorhanden.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

Im Wendehammer der Ahrstraße befindet sich ein Brunnen, eine archäologische Fundstelle, die beim Bau der Ahrstraße für ggfl. weitere Erkundungen zusammen mit der Unteren Denkmalbehörde gesichert wurde.

### Soziale Infrastruktur

Nach § 80 SGB VIII ist der örtliche Jugendhilfeträger zur kontinuierlichen Durchführung einer Jugendhilfeplanung verpflichtet. Hierzu ist der Bestand an Einrichtungen und Diensten festzustellen und die zur Befriedigung des Bedarfes notwendigen Vorhaben rechtzeitig und ausreichend zu planen. Bezogen auf das Betreuungsangebot für Kinder bis zum Beginn der Schulpflicht hat der Jugendhilfeausschuss mit der Drucksache Nr. 6504/99 und 3387/04 beschlossen, dass die Bedarfsplanung auf sozialräumlicher Ebene und Berücksichtigung der demografischen Daten vorgenommen wird. Gleichzeitig wurden als Eckpunkte Bedarfsquoten festgelegt, bei deren Erreichung der gesetzliche Anspruch auf einen Betreuungsplatz als erfüllt gilt.

Mit der Einführung des Rechtsanspruches für einen Betreuungsplatz für Kinder ab dem ersten Lebensjahr wurden die Bedarfsquoten mit der Drucksache VO/0715/08 neu festgelegt und zuletzt mit der Drucksache VO/0683/10 bezogen auf die Versorgung behinderter Kinder angepasst. Danach gilt der Bedarf an Betreuungsplätzen in einem Tagesstätteneinzugsbereich als erfüllt, wenn für 99 % aller Kinder von 3 – 6 Jahren und für 40 % aller Kinder unter 3 Jahren unter Einbeziehung der behinderten Kinder ein Betreuungsplatz bereitgestellt werden kann.

In dem Tagesstätteneinzugsbereich 62 – Elberfeld /Süd, zu dem das betroffene Grundstück Mainstraße zählt, sind die Bedarfsquoten sowohl unter Berücksichtigung der aktuellen Kinderzahlen als auch der Prognose für 2025 deutlich nicht erfüllt. Die zu dem Tagesstätteneinzugsbereich zählenden Tageseinrichtungen (siehe Auflistung unten) können die zur Deckung der Bedarfsquoten erforderlichen Betreuungsplätze auch zukünftig nicht anbieten. Der Neubau einer weiteren Tageseinrichtung ist daher geboten. Das hierfür nun vorgesehene Grundstück „Mainstr.“ wurde in einer Arbeitsgruppe unter Beteiligung der unterschiedlich zuständigen Organisationseinheiten als grundsätzlich geeignet ausgewählt. Die Arbeitsgruppe zur Umsetzung des Handlungsprogrammes – 1000 neue Plätze wurde auf Beschluss des Jugendhilfeausschusses (VO/0369/11) hin eingerichtet.

### Einrichtungen im Tagesstätteneinzugsbereich 62 – Elberfeld

Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Distelbeck
Evangelische Tageseinrichtung	Holzer Str.
Katholische Tageseinrichtung St. Suitbertus	Weststr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Wormser Str.
Katholische Tageseinrichtung St. Hedwig	Am Friedenshain
Die Stifte e.V.	Blankstr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Carl-Schurz-Str.
IG Hochschulkindergarten Wuppertal e.V.	Gaußstr.
Deutsch-Französischer Kindergarten e.V.	Im Johannistal
Die kleinen Strolche e.V.	Am Cleefkothen
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Mainstr.
Städtische Tageseinrichtung für Kinder	Oberer Griffenberg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

Unmittelbar angrenzend an den geplanten Kindergartenstandort befindet sich bereits die städtische Kindertageseinrichtung Mainstraße 24. Dass es in diesem Bereich zu einer Häufung von Kindergärten kommt ist auf das nicht ausreichend vorhandene städtische Flächenangebot in Elberfeld-Süd (Flächen über 2500 qm) zurückzuführen. Zum Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt ein städtisches Grundstück an der Cronenberger Straße als Ersatzstandort zu prüfen, das jedoch aufgrund der geringen Flächengröße als Standort für eine Kindertagesstätte nicht in Frage kommt.

### 3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

In dem LANUV-Messtischblatt 4708/4 für den Bereich Wuppertal – Elberfeld sind folgende planungsrelevante Arten für die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen angegeben:

**Säugetiere:** *Myotis daubentonii* (Wasserfledermaus), *Pipistrellus pipistrellus* (Zwergfledermaus), *Myotis myotis* (Großes Mausohr), *Nyctalus noctula* (Großer Abendsegler), *Plecotus auritus* (Braunes Langohr)

**Brutvögel:** *Accipiter gentilis* (Habicht), *Accipiter nisus* (Sperber), *Alcedo atthis* (Eisvogel), *Ardea cinerea* (Graureiher), *Asio otus* (Waldohreule), *Delichon urbica* (Mehlschwalbe), *Dryobates minor* (Kleinspecht), *Falco tinnunculus* (Turmfalke), *Hirundo rustica* (Rauchschwalbe), *Passer montanus* (Feldsperling), *Strix aluco* (Waldkauz)

Auf der Fläche der künftigen Kita stockt mittelalter Laubbaumbestand, eine größere Teilfläche ist mit Japan-Knöterich bestockt. Die Bäume haben einen Stammumfang überwiegend zwischen 1 m und 1,4 m, nur eine Säulenpappel hat einen Stammumfang von 2,8 m.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Gewässerstrukturen als geeignete Laichhabitats für Amphibien und Reptilien vorhanden. Auch das Gebiet selbst eignet sich nicht als Landhabitat für Arten, die besonntes Offenland bevorzugen. Ein Vorkommen ist aufgrund ihrer Lebensraumsprüche auszuschließen.

Die Verwirklichung des Bauvorhabens wird keine erhebliche Störung der Sommer- und Winterquartiere der Fledermäuse auslösen. Als Winterquartiere werden großräumige Baumhöhlen oder auch Spaltenquartiere in Gebäuden bezogen, die im Bereich der Planänderung nicht vorkommen.

Negative Auswirkungen auf die genannten Vogelarten sind nicht zu erwarten, da Lebensräume sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf dem Grundstück nicht wahrscheinlich sind und in engem, räumlichen Zusammenhang weitläufige öffentliche Grünanlagen bzw. Kleingartenanlagen und Hausgärten als Jagdgebiete zur Verfügung stehen.

Die Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist dennoch nicht gänzlich auszuschließen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen zu berücksichtigen.

**Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmung :**



## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sollten die für die Baumaßnahme notwendigen Rodungen der Gehölze gem. § 39 Abs. 5 Zif. 2 BNatSchG zwischen dem 01.10. und Ende Februar erfolgen.

### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Verfahren Ludwig durchgeführt, welche im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan näher erläutert wird.

## 4. Immissionsschutz

Die Umgebung der geplanten Tageseinrichtung für Kinder ist im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt und weist diesen Charakter in der Örtlichkeit auch auf. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Kitas gem. der Baunutzungsverordnung generell zulässig.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung 2013 sind ebenfalls im Reinen Wohngebiet auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen zulässig. Damit wurde klargestellt, dass „Kinderlärm“, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht und als sozialverträglich beurteilt wird. Untersuchungen hinsichtlich der Immissionswerte werden dementsprechend als nicht notwendig erachtet.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II- Richtlinie. Weitergehende Regelungen / Betrachtungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind somit nicht erforderlich.

## 5. Altlasten

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der Änderungsfläche zwar Auffüllungsmaterialien mit technogenen Beimengungen befinden, die vermutlich erhöhte Gehalte an Blei und PAK aufzeigen. Ältere Aussagen über den Boden fußen zwar nicht auf den aktuellen bodenschutzgesetzliche Grundlagen, eine Gefährdung für den Menschen und das Grundwasser ist aber insgesamt nicht zu erwarten. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch „direkter Kontakt“ für die aktuelle sowie zukünftige Flächennutzungen als Tageseinrichtung für Kinder und Kinderspielplatz kann nicht abgeleitet werden.

In den zukünftig unversiegelten Außenbereichen der neuen Kita ist darauf zu achten, dass verbleibende belastete Auffüllungsboden mit unbelasteten Bodenmassen (durchwurzelbare Bodenschicht und mineralischer Füllboden) überdeckt werden, um die mögliche Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ auch weiterhin zu unterbinden. Daher soll ein Hinweis aufgenommen werden, dass im Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz- und abfallgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Bodenbewegungen im Aufschüttungshorizont (Modellierung des Baufeldes incl. herstellen der Baugruben, Außengestaltung → Bodenmanagement) zu beachten sind, berücksichtigt werden.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

Gegen die 1. Änderung des B-Plan Nr. 983 bestehen von Seiten der Unteren Boden-schutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen keine Bedenken.

## V. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend der eingangs dargelegten Zielsetzung soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 auf der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bzw. Stellplätze für Kleingärtner festgesetzten Fläche zünftig Planungsrecht für eine Tageseinrichtung für Kinder entstehen.

Die Fläche der künftigen Tageseinrichtung für Kinder wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Tageseinrichtung für Kinder (früher Kindertagesstätte genannt) festgesetzt. Angrenzend befinden sich allgemeine Wohn- und Mischgebiete. Von negativen Auswirkungen der Tageseinrichtung für Kinder auf die Nachbargebiete ist nicht auszugehen, da nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) und zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmt.

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes für die geplante Tageseinrichtung für Kinder wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzte Grundflächenzahl zielt darauf ab, eine für die Tageseinrichtung für Kinder im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessenen Bebauung zu ermöglichen und um den Flächenanforderungen aus dem KiBiZ, die an eine viergruppige Kindertageseinrichtung gestellt werden, gerecht zu werden.

##### 1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die bebaute Umgebung der Tageseinrichtung für Kinder ist durch sehr unterschiedliche Geschossigkeit geprägt, so dass bei der Festlegung der Vollgeschossigkeit die Nutzung des künftigen Kindergartengebäudes im Vordergrund steht.

Für die Bauplanung einer Kindertageseinrichtung sind verschiedene Aspekte wie Platzzahl, Anzahl der Gruppen, Betreuungsform und pädagogische Konzeption relevant. Die Einrichtung sollte dementsprechend überschaubar, möglichst ebenerdig mit einem direkten Zugang zum Außenbereich und barrierefrei sein, da zunehmend mehr behinderte und immer jüngere Kinder in eine Kindertageseinrichtung aufgenommen werden. Aus

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

städtischen Erfahrungswerten bei bisherigen Kindergartenbauten und um die vorhandene Fläche optimal für das künftige Gebäudekonzept nutzen zu können soll durch den Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, dass sich die Tageseinrichtung für Kinder über zwei Etagen erstrecken kann. Die Anzahl der Vollgeschosse soll dementsprechend auf maximal zwei begrenzt werden.

### 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der geplanten Fläche ist aufgrund des topographischen Gefälles eine Ost-Westausrichtung des künftigen Gebäudes am westlichen Rand des Geländes am sinnvollsten. Die gewachsene vorhandene Bebauung weist bis auf die westlich der Ahrstraße gelegene typische Ein- bis Zweifamilienreihenhausbebauung größere Gebäudekorpusse insbesondere in den Mischgebieten als auch in der entlang der Mainstraße vorhandenen vier- bis fünfgeschossige Wohngebäuden auf. Ähnlich sieht es für die vorhandene Kindertageseinrichtung Mainstraße 24 aus, auch wenn diese nur eingeschossig ist.

Für das Gebäude der künftigen Kindertageseinrichtung soll eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden. Die Breite und Tiefe des Gebäudes soll durch die Baugrenzen bestimmt werden. Die Höhe des Gebäudes wird durch die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bestimmt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt und eine geförderte Tageseinrichtung für Kinder klare Empfehlungen zum Flächenbedarf für Kinder sowohl im Innen- als auch im Außenbereich durch den Landschaftsverband Rheinland hat, sollen keine zusätzlichen Festsetzungen bezüglich der Gebäudetiefe oder -breite getroffen werden.

### 1.4 Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze der geplanten Tageseinrichtung für Kinder sollen am nördlichen Rand des künftigen Kindergartengrundstücks nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen „St-Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB errichtet bzw. angelegt werden. Die als „private St“ ausgewiesenen Flächen sind ausreichend groß, um 12 Stellplätze inklusive eines behindertengerechten Stellplatzes zu realisieren.

### 1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Tageseinrichtung für Kinder soll über die vorhandene Ahrstraße erschlossen werden. An der Straße müssen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Zusätzlich wird an das Ende des Bürgersteiges an der Ahrstraße ein neuer Fußweg anknüpfen, der die Ahrstraße mit der Mainstraße verbinden soll. Der Fußweg soll über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im Grundbuch gesichert werden.

Darüber hinaus sollen die Straßenbegrenzungslinien im Wendehammer der Ahrstraße an den in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Ausbauzustand angepasst werden.

### 1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Änderungsbereich ist am westlichen Rand der vorhandenen Kindertagesstätte Mainstraße eine Hecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Die Festsetzung für die vorhandene Hecke bleibt weitestgehend erhalten. Für den geplanten neuen Fußweg wird ein Teil

## 1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

der Hecke (ca. 10 m) weichen müssen, damit ein direkter Anschluss an den vorhandenen Bürgersteig in der Ahrstraße gegeben ist.

Im Änderungsbereich soll die bestehende Hecke künftig gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b, also als Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Die Untere Landschaftsbehörde hat die gesamten Bäume im Änderungsbereich als nicht unbedingt erhaltenswürdig eingestuft. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume werden größtenteils dem Bauprojekt bzw. der Einrichtung der Baustelle weichen müssen. Es befinden sich noch mehrere Bäume westlich des Biegunsbereichs der Ahrstraße. Die zum Teil im Bebauungsplan festgesetzten Bäume an dieser Stelle existieren nicht mehr bzw. sind krank und müssen entfernt werden. Zwei stadtbildprägende Bäume (eine Hainbuche und ein Bergahorn) an der Mainstraße sollen jedoch weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht vorgenommen. Es wird eine Ausgleichszahlung an die Stadt getätigt.

## 2. Hinweise

### **Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmung :**

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sollten die für die Baumaßnahme notwendigen Rodungen der Gehölze gem. § 39 Abs. 5 Zif. 2 BNatSchG zwischen dem 01.10. und Ende Februar erfolgen.

### **Denkmalpflegerische Belange**

Im Änderungsbereich befindet sich eine archäologische Fundstelle. Im Bereich des Wendehammers in der Ahrstraße liegt ein Brunnen (OV 2005/0346). Dieser Brunnen ist auch in der Deutschen Grundkarte verzeichnet. Der Brunnen wurde beim Ausbau der Ahrstraße für spätere Erkundungen gesichert und soll im Bebauungsplan mit einem Hinweis versehen werden.

### **Altlasten**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, deren Böden mit bodenverunreinigten Stoffen belastet sind. Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad „direkter Kontakt“ auch weiterhin zu unterbinden ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutz- und abfallgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der Bodenbewegungen im Aufschüttungshorizont (Modellierung des Baufeldes incl. herstellen der Baugruben, Außengestaltung → Bodenmanagement) zu beachten sind, berücksichtigt werden.

1. Änderung des Bebauungsplanes 983 – Ahrstraße -

### **3. Gutachten**

Artenschutzrechtliche Prüfung der Unteren Landschaftsbehörde vom 11. 08.14

Stellungnahme der Unteren Bodenbehörde bez. Bodenbelastungsverdacht vom 23.10.14

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der Unteren Landschaftsbehörde vom 30.10.14

## **VI. Städtebauliche Kenndaten**

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	7101 qm
Gesamtgröße der Fläche für den Gemeinbedarf	6128 qm
Gemeinbedarfsfläche neue Tageseinrichtung f. Kinder	2568 qm
Öffentl. Erschließung	813 qm
Überbaubare Fläche neue Tageseinrichtung f. Kinder (ohne Garagen und Carports)	810 qm
Besucherparkplätze	198 qm
Gerecht zugunsten der Allgemeinheit	132 qm

## **VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.