



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1626

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-V39/I-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

25.08.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.09.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2022	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I "Manfort - IPL - Kita"  
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag des Vorhabenträgers Colonia Kids GmbH, 50968 Köln, (Anlage 3 der Vorlage) zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung einer Kindertagesstätte in Manfort stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 39/I „Manfort - IPL - Kita“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet das Flurstück 319, Flur 30. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) V39/I „Manfort - IPL-Kita“ ist ca. 2.945 m<sup>2</sup> groß und liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“. Es besteht aus dem Flurstück 319, Flur 30, Gemarkung Wiesdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

### Planungsanlass und Ziel der Planung:

Entsprechend der Bedarfsplanung für Kinderbetreuungsplätze in der Stadt Leverkusen ist der Bau einer weiteren Kindertagesstätte (Kita) erforderlich, um dem gesetzlichen Anspruch auf Betreuung gerecht zu werden. Seitens des Vorhabenträgers (Colonia Kids GmbH) ist eine bis zu 6-gruppige Kita mit maximal 110 Betreuungsplätzen in 1,5-geschossiger Bauweise geplant.

### Bestehendes Planungsrecht:

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, der hier eine Festsetzung als Sondergebiet „Sport“ bzw. „Büro“ vorsieht (Anlage 2 der Vorlage). Zur Umsetzung des Planungsrechts für eine Kindertagesstätte ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Für den Bereich des Plangebiets sowie dessen Umgebung, als Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen, sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 115/I besondere Nutzungen als Sondergebiete vorgesehen.

### Flächennutzungsplan:

Die vorgesehene Planung einer Kita lässt sich nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen entwickeln, da dieser hier eine Nutzung als „Sondergebiet“ darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der Anpassung nach Satzungsbeschluss.

### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der Vorhabenträger (Colonia Kids GmbH) stellt einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB. Für die planungsrechtliche Vorbereitung des Baus einer Kita eignet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da seitens der Stadt Leverkusen in diesem Zuge die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze sichergestellt und die unnötige Überplanung von Gewerbegebieten verhindert werden kann. Mit diesem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgelegt und das beschleunigte Planverfahren eingeleitet.

Im Weiteren werden alle erforderlichen Untersuchungen und Gutachten erarbeitet, um eine Bewertung der Fläche zur weiteren Entwicklung und Planung vornehmen zu können. Dieses betrifft u. a. die Ermittlung der Umweltbelange, die Berücksichtigung der Belange zur Verkehrs- und Erschließungsplanung sowie zur Anzahl der Gruppen und Gruppengröße der Kindertagesstätte. Daraus resultierend wird die Konkretisierung eines Vorhaben-Konzeptes erfolgen, um im nächsten Planungsschritt direkt die Beschlussvorlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu erarbeiten. So kann eine Realisierung wesentlich beschleunigt werden.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Bebauungsplan einfließen.

Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, trägt der Investor sämtliche Kosten der Planung sowie Realisierung. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrags wird auch der Realisierungszeitpunkt konkretisiert.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um die weiteren Bearbeitungsschritte zeitnah in die Wege leiten zu können, wird eine Beschlussfassung noch im beginnenden Turnus empfohlen. Daher bringt die Verwaltung die Vorlage zum Nachtragstermin in die Beratung und Beschlussfassung.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_V39-I\_Geltungsbereich

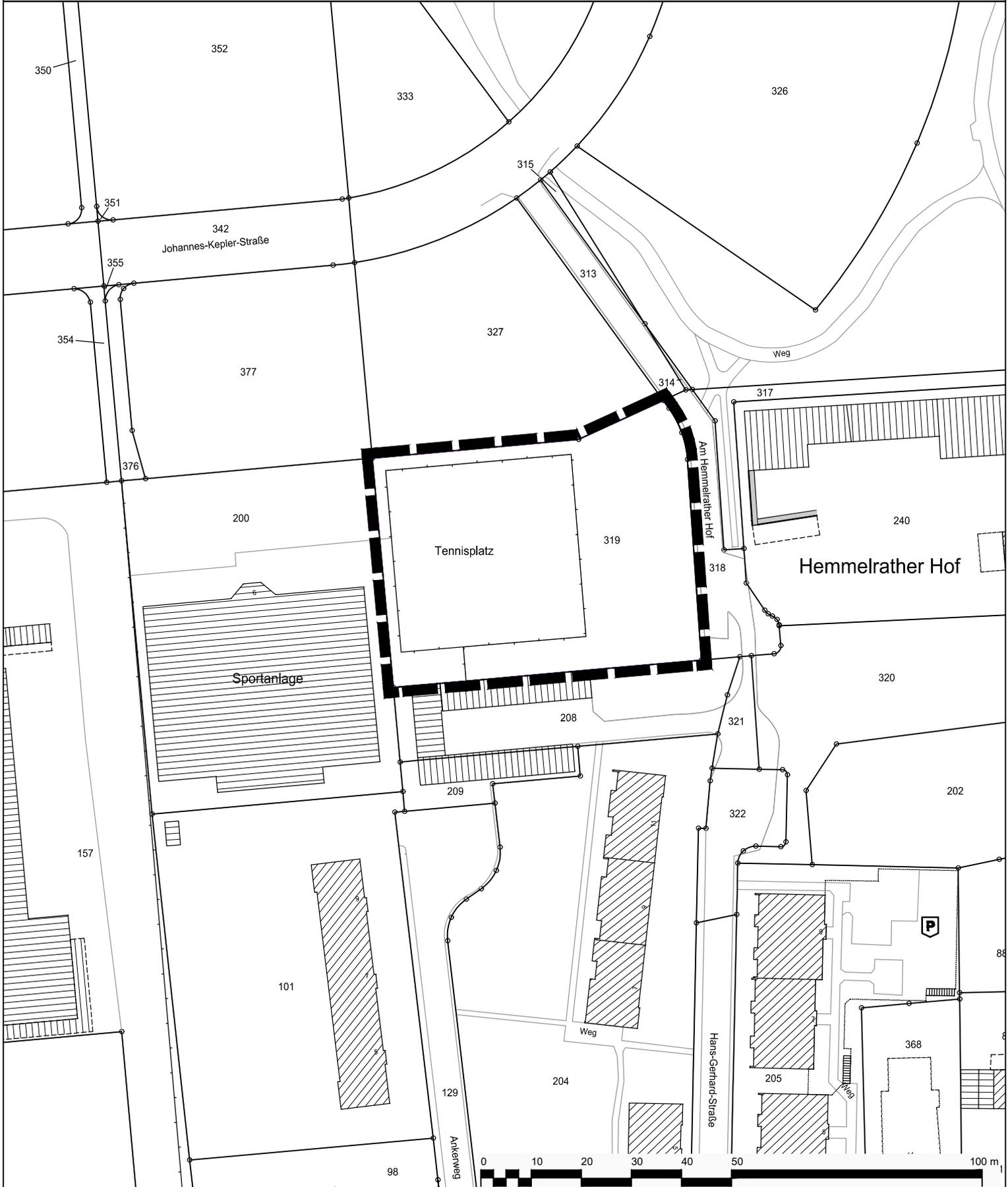
Anlage 2\_V39-I\_Vorhabenkonzept und BP-Auszug

Anlage 3\_V39-I\_Antrag auf Einleitung

Anlage 4\_V39-I\_Erläuterung

**Geltungsbereich des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V39/I  
"Manfort – IPL – Kita "**

Anlage 1  
der Vorlage  
2022/1626



 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. V39/I "Manfort – IPL – Kita "

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“

Maßstab 1:1000 Stand: Juli 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 15.07.2022

Pfad: F:\ISR\_Daten\PROJEKTE\2021\_Projekte\21209\_BLP\_Leverkusen\_Johannes-Keplerer-Straße\05 Planzeichnungen\01 BP\_STE\

Dateiname: 21209\_20220715\_GB.dwg

Zuletzt gespeichert am: 15.07.2022

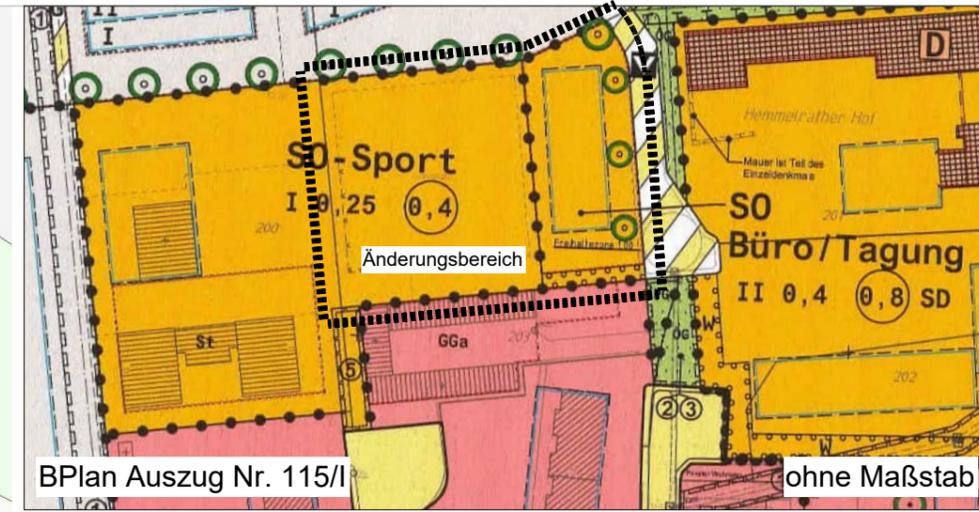
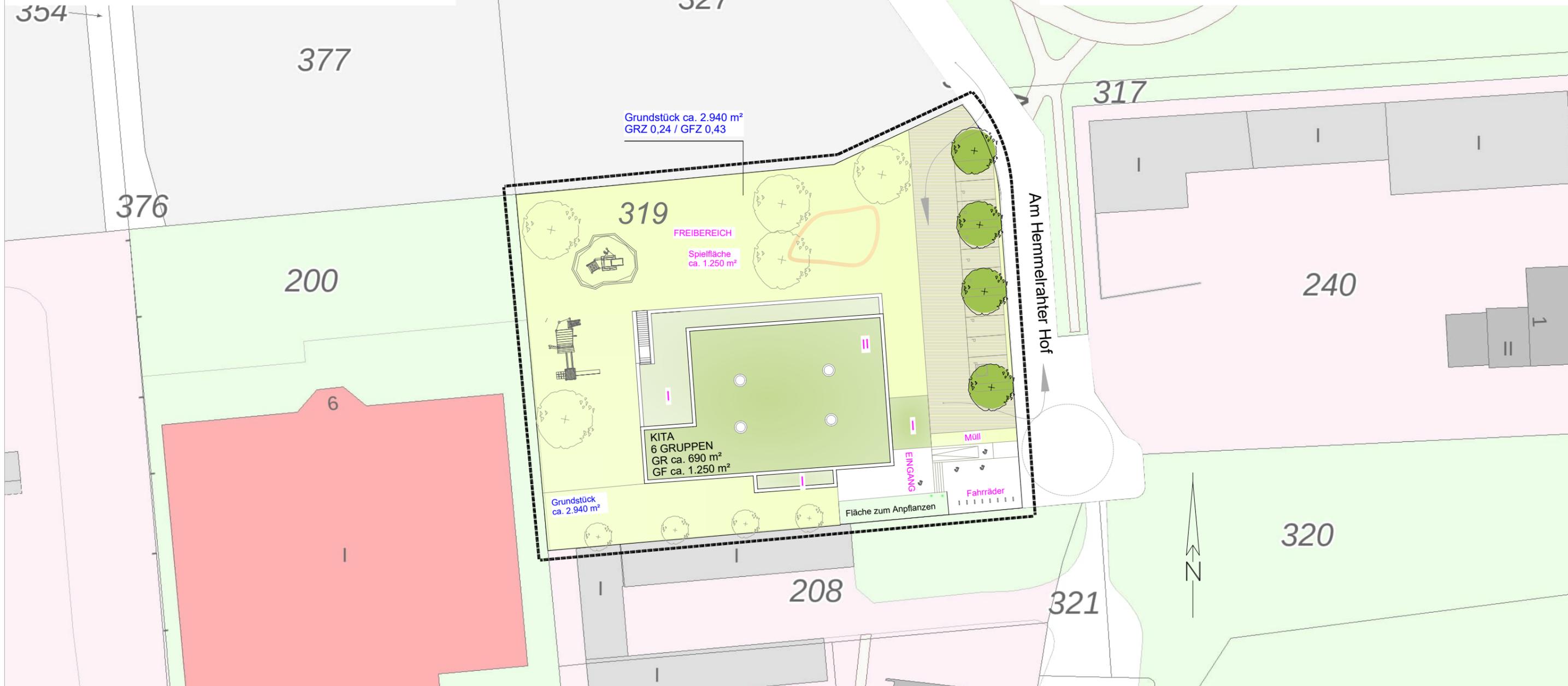
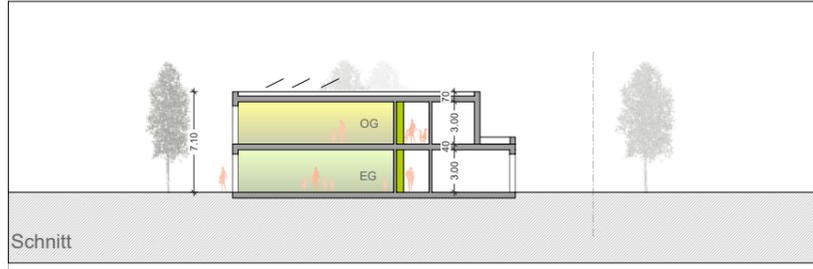


VORHABEN

# KITA JOHANNES KEPPLER STRAÙE

Variante C Stand 03.06.2022

VEP Nr. 39/I Manfort – IPL – Kita





27.06.2022  
19-0613

4	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
21.06.22	8-9 Uhr
FB:	Az: E642

Ar 23/6  
→ Fricke

Stadtverwaltung Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
Oliver Ahrendt und Claudia Fricke  
Hauptstr. 101  
51373 Leverkusen

Per Einschreiben Einwurf

Köln, den 17.06.2022

**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
gem. § 12 BauGB**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 39/I "Manfort – IPL - Kita" und  
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Sehr geehrter Herr Ahrend,  
sehr geehrte Frau Fricke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG beabsichtigt auf Grundlage des beigefügten Lageplans die derzeit ungenutzten Grundstücksflächen in Leverkusen-Manfort an der Johannes-Kepler-Straße / Am Hemmelrather Hof einer neuen baulichen Entwicklung zur Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte zuzuführen. Vorgesehen ist eine Einrichtung mit einer Geschossfläche von rund 1.250m<sup>2</sup> und 1.100m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem Freibereich mit rund 1.250m<sup>2</sup> Spielfläche. Das knapp 3.000m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 319 in der Flur 30 der Gemarkung Wiesdorf.

Die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG ist ein inhabergeführtes, kleines Unternehmen mit umfassender Expertise rund um das Thema Kindertagesstätten, welches die Kitas im eigenen Bestand hält und eigenverantwortlich verwaltet. Aus der Realisierung mehrerer Projekte in den letzten Jahren geht ein großes Interesse an Nachhaltigkeit hervor, die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG kann damit sowohl Erfahrungen in der Planung und Umsetzung von Einrichtungen als auch im Betrieb mit unterschiedlichen und vielfältigen Trägern einbringen. Ziel des Vorhabens in Leverkusen ist es, möglichst zeitnah ein zusätzliches Angebot zu schaffen und damit dem hohen Bedarf an Betreuungsplätzen zu begegnen.



## COLONIA KIDS

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem Jahr 2004 rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 115/1 „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung. Für das Plangebiet wird im Osten ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro / Tagung festgesetzt. Östlich anschließend, im Bereich der ungenutzten Tennisplätze wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die Johannes-Kepler-Straße über die Straße Am Hemmelrather Hof, diese wird im o.g. Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Im Umfeld des Plangebiets schließen südlich reine Wohngebiete an, nördlich festgesetzte Gewerbegebiete. Bei den Gewerbegebieten handelt es sich um gegliederte und hinsichtlich des Immissionsschutzes um kontingentierte Gebiete.

Die Nutzung des Plangebiets und die beabsichtigte Bebauung mit einer Kindertagesstätte sind nicht aus dem bestehenden Baurecht zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung der Flächen geschaffen werden.

Die beabsichtigte Ausrichtung des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht eine private Vorfahrt parallel zur Straße Am Hemmelrather Hof; hier kann der Bring- und Holverkehr im Anschluss an die Johannes-Kepler-Straße im Norden abgewickelt werden. Das Kitagebäude dient zudem als Schallschutz zwischen Gewerbegebiet und der Wohnbebauung. Zudem ist im Bereich der Vorfahrt auch die Anordnung der bauordnungsrechtlich bzw. gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen erforderlichen Pkw-Stellplätze sowie eine Gliederung und Verschattung dieser Flächen durch Baumstandorte vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes ist im Süden des Grundstücks vorgesehen, im Bereich der Vorzone ist neben den erforderlichen Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellplätze, Überdachungen, Standorte für Abfallbehälter) auch eine Fläche zur Begrünung angedacht. Die Positionierung des Eingangs trägt dem Umstand Rechnung, dass die vorrangige Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus Süden erfolgen wird und hier eine direkte Wegeverbindung zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden kann.

Das zweigeschossige Gebäude ist so auf dem Grundstück angeordnet, dass nach Norden und Westen ausgerichtete Frei- und Spielflächen entwickelt werden können. Der zukünftige Baukörper wird einerseits zur Verschattung der Freiflächen beitragen, zum anderen entsteht eine dem Schallschutz förderliche, abschirmende Wirkung gegenüber der südlich gelegenen Wohnbebauung. Die Dachflächen des Gebäudes werden im ersten Obergeschoss teilweise als Fluchtwege genutzt und im Übrigen mit einer Dachbegrünung versehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan beantragt. Bei dem angestrebten Planverfahren nach § 13a BauGB können die widersprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ohne eigenständiges Verfahren angepasst werden. Bei diesem Planverfahren kann auch aufgrund der

COLONIA KIDS GMBH & CO. KG PARKSTRASSE 10 50968 KÖLN

T 0221.588 308 55 INFO@COLONIAKIDS.DE WWW.COLONIAKIDS.DE

GESCHÄFTSFÜHRER: DR. RER. POL. URSULA BECKER, DR. RER. POL. PETRA BECKER, OLIVER ACHENBACH

PERS. HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN: COLONIA BETEILIGUNGS GMBH, KÖLN AMTSGERICHT KÖLN: HRB 29110

BANKVERBINDUNG: SPARKASSE OSNABRÜCK IBAN DE84 2655 0105 0000 2637 80 BIC NOLADE22XXX



## COLONIA KIDS

Eilbedürftigkeit von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die COLONIA KIDS GmbH & Co. KG erklärt sich als Vorhabenträgerin zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) im Sinne des § 12 BauGB bereit und in der Lage.

Sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes nebst der Kosten für die notwendigen Fachgutachten werden, wie bereits im Planungsvertrag vereinbart, von der COLONIA KIDS GmbH & Co. KG übernommen. Mit der Erarbeitung der städtebaulichen Leistungen und der Verfahrenskoordination haben wir, mit Ihrem Einverständnis, das Planungsbüro ISR - Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH aus Haan beauftragt. Weitere Fachgutachten befinden sich derzeit bereits in Erarbeitung und Abstimmung mit den Fachämtern.

Wir möchten Sie bitten, unseren Antrag den Gremien der Stadt Leverkusen zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen und unser Vorhaben in die Tagesordnung der nächsten Sitzungsreihenfolge am 05.09.2022 aufzunehmen. Hier beabsichtigen wir, den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan **05.09.2022** zu erzielen.

**Bitte bestätigen Sie uns kurz den Eingang und die Vollständigkeit der Unterlagen per Mail an [achenbach@coloniakids.de](mailto:achenbach@coloniakids.de).**

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Achenbach  
Köln, den 17.06.2022

- Anlagen: dieses Anschreiben
1. Formular Antrag auf Einleitungsbeschluss
  2. Begründung: Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss (ISR) (wird per Mail von ISR in der Woche ab 20.6.2022 nachgereicht)
  3. Städtebauliches Konzept von RKP Architekten, Stand 03.06.2022 in DIN A3
  4. Hol-Bring-Konzept (BSV)
  5. GRZ/GFZ Befreiungsbescheid
  6. Vorhabenbeschreibung & Referenzfotos von Colonia Kids
  7. Unternehmenspräsentation Colonia Kids
  8. Verwaltungsbefugnis Grundstück JKS
  9. Finanzierungsbestätigung der Hausbank



Eingang am

22.06.2022

Wird vom Fachbereich ausgefüllt

Aktenzeichen

V39/I

Wird vom Fachbereich ausgefüllt

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Vorhabenträger**

Name/Firma

Colonia Kids GmbH und Co. KG

Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

Parkstraße 10, 50968 Köln

vertreten durch

Oliver Achenbach

Telefon-Nr.

0172-4909756

E-Mail-Adresse

achenbach@coloniakids.de

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

**Vorhaben** (Fügen Sie bitte den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung bei!)  
Bezeichnung

6-gruppige Kindertagesstätte Johannes-Keppler-Straße

Art der Nutzung

Kindertagesstätte

Zahl der Nutzungseinheiten bzw. Nutzfläche

6 Gruppen, 110 Plätze, 1.250m<sup>2</sup> Geschossfläche

- Der Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o. g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- Die Eigentümer der o. g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass

- die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Leverkusen darstellt, auf die kein Anspruch besteht und dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist,

- unmittelbar nach Eingang des Antrages der zuständige Fachausschuss der Stadt Leverkusen über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung der zuständigen Gremien beraten und entschieden wird,

- die Stadt das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird und

- aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche gegen die Stadt Leverkusen nicht geltend gemacht werden können.

**Sie erreichen uns:**

Tel. 02 14/4 06-61 30

Fax 02 14/4 06-61 02

**Postanschrift:**

Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung

Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen

**Online:**

E-Mail: [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)

Internet: [www.leverkusen.de](http://www.leverkusen.de)

Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen abgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichmachung gemäß § 19a Urheberrechtsgesetz (UrhG) durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Leverkusen und zentralen Internetportalen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Vorhabenträger stellt insbesondere im Hinblick auf die vorgenannten Veröffentlichungsrechte sicher, dass diese Unterlagen nicht Persönlichkeitsrechte Dritter, drittschützende, datenschutzrechtliche oder urheberrechtliche Bestimmungen verletzen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von allen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, frei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen und sonstige für das Verfahren relevante, allgemeine Karten und Pläne sind auf einem geeigneten Datenträger oder per Datentransfer entsprechend den jeweiligen Standards der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Übergabe der digitalen Daten hat vor dem Beschluss der zuständigen Gremien der Stadt über die Billigung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Die Endfassung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB zu übergeben. Adressat und Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist der Fachbereich Stadtplanung.

Die Standards des Fachbereichs Stadtplanung für digitale Daten sind abrufbar unter:

[www.leverkusen.de/stadtplanung/richtlinien](http://www.leverkusen.de/stadtplanung/richtlinien)

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass dessen Auftragnehmer frühzeitig über diese Anforderungen unterrichtet und entsprechend wirksam verpflichtet werden.



Unterschrift Vorhabenträger

Stempel

Köln, 17.06.2022

Ort, Datum

**Erforderliche Anlagen bitte in 3-facher Ausfertigung übergeben:**

- Anlage 1** - Übersicht der Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anlage 2** - Nachweis der Verfügungsberechtigung oder Erklärung der Eigentümer
- Anlage 3** - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Weitere Anlagen**

weitere Anlagen: siehe Anschreiben von Colonia Kids "Antrag auf Einleitung VEP"

# Anlage 1

6-gruppige Kindertagesstätte Johannes-Keppler-Straße

## Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Gemarkung <b>Wiesdorf</b>	Flur <b>30</b>	Flurstück <b>319</b>
Eigentümer <b>Familie Schmitz FS KG</b>	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort) <b>Alte Landstraße 229, 51373 Leverkusen</b>	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

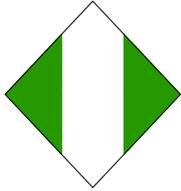
Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eigentümer	Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)	



## Stadt Leverkusen

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“



## Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: 13.07.2022



## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Geltungsbereich</b> .....	3
2.	<b>Anlass und Verfahren</b> .....	3
3.	<b>Planungsziel</b> .....	6
4.	<b>Planungsbindungen</b> .....	6
5.	<b>Bestand</b> .....	9
6.	<b>Planung</b> .....	11
7.	<b>Umweltbelange</b> .....	13



## 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. V39/I „Manfort – IPL-Kita“ ist ca. 3.000 m<sup>2</sup> groß und liegt im Stadtteil Leverkusen Manfort. Es umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 30 das Flurstück 319. Der Geltungsbereich lässt sich folgendermaßen abgrenzen:

- Im Norden durch das Flurstück 327,
- im Osten durch die Straße „Am Hemmelrather Hof“ (Flurstück 387),
- im Süden durch das Flurstück 208 sowie
- im Westen durch das Flurstück 200 der Flur 30, Gemarkung Wiesdorf.

## 2. Anlass und Verfahren

Verkehrsgünstig zwischen den Großstädten Köln und Düsseldorf gelegen, zeichnet sich die Stadt Leverkusen als ein attraktiver Wohnstandort aus, insbesondere für Familien. Aus diesem Grund verzeichnet Leverkusen bereits seit einigen Jahren einen zunehmenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Zudem gilt seit dem 01.08.2013 für Eltern mit Kindern ab dem ersten vollendeten Lebensjahr ein Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Um diesem Rechtsanspruch weiterhin gerecht werden zu können, ist die Stadt Leverkusen auf die Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen angewiesen.

Zur Errichtung einer Kindertagesstätte eignet sich das Plangebiet insbesondere aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung sowie der Unterversorgung des Stadtteils Leverkusen-Manfort an Betreuungseinrichtungen und -plätzen. Auf der Fläche des Plangebiets befinden sich aktuell noch zwei ehemalige Tennisfelder des früher benachbarten Tennisclubs, welche derzeit nicht genutzt werden. Durch die Vorhabenträgerin „Colonia Kids GmbH und Co. KG“ soll auf der Fläche eine 6-gruppige Kindertagesstätte mit ca. 110 Betreuungsplätzen realisiert werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Standortes zum „Innovationspark Leverkusen“ (IPL) soll die geplante Kindertagesstätte auch zur Betreuung der Kinder der Beschäftigten des Innovationsparks dienen. Hierdurch soll für die Beschäftigten des Innovationsparks künftig die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden.

Aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ wird eine Änderung des Planungsrechtes für den Geltungsbereich des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ notwendig.



Die zur künftigen Erschließung der geplanten Kindertagesstätte dienende Straße „Am Hemmelrather Hof“ wurde bislang nur provisorisch hergestellt. Der notwendige Ausbau dieser Straße inklusive der Erschließungen im öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze der Kita (u. a. Fernwärme, Wasser, Strom, Elektro, Internet) wird nicht durch die Vorhabenträgerin selbst, sondern durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN sichergestellt. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls NRW.URBAN, nicht die Vorhabenträgerin. Dies wurde im Zuge des Grundstücksankaufs durch die Vorhabenträgerin bereits vertraglich festgehalten. Diese Fläche im öffentlichen Bereich ist entsprechend nicht Teil des Geltungsbereichs des VEP.

#### Vorgesehenes Verfahren

Auf Grundlage der vorliegenden Begründung stellt die Vorhabenträgerin (Colonia Kids GmbH) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB. Für die planungsrechtliche Vorbereitung des Baus einer Kindertagesstätte eignet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da seitens der Stadt Leverkusen in diesem Zuge die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze sichergestellt und die unnötige Überplanung von Gewerbegebieten verhindert werden kann.

Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung zu Zwecken der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB soll im vorliegenden Verfahren demnach von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB konzentriert werden, um eine Beschleunigung des Verfahrens und eine schnellere Realisierung zu erwirken.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt bei dem zu Grunde liegenden Vorhaben mit einer Größe von ca. 700 m<sup>2</sup> unterhalb der hierfür maßgebender Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den VEP wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso ist nach dem aktuellen Kenntnisstand davon auszugehen, dass zum einen aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts, zum andern aufgrund der bereits im Umfeld bestehenden, baulichen Vorprägung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ausgelöst wird.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, soll im weiteren Verfahren mindestens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) durchgeführt werden. Zudem ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Wirkzone (300 m Abstand) des östlich gelegenen FFH-Gebiets „Dhünn und Eifgenbach“ eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der folglich bereits im Bestand gegebenen, baulichen Prägung des Plangebiets und der Umgebung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Vorbehaltlich der Ergebnisse dieser Prüfungen kann der VEP im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eine entsprechende Prüfung der tatsächlichen Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens hat spätestens bis zur Offenlage zu erfolgen.



Infolgedessen soll im weiteren Verfahren, vorbehaltlich der Ergebnisse der Artenschutz- und FFH-Vorprüfung, von einer umfassenden Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes, der Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen, der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.



### 3. Planungsziel

Für den Geltungsbereich des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ gilt aktuell der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ aus dem Jahr 2004. Durch diesen werden für das Plangebiet Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport“ sowie „Büro / Tagung“ festgesetzt, sodass das Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht.

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Aufstellung des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ in Leverkusen-Manfort, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte an der Straße „Am Hemmelrather Hof“ zu schaffen. Mit voraussichtlich bis zu 110 Plätzen soll der bestehende hohe Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in Leverkusen z. T. gedeckt werden.

Die geplante Kindertagesstätte soll, neben der grundlegenden Bereitstellung von Betreuungsplätzen für die umliegenden Siedlungsbereiche, auch ein Angebot für die arbeitsplatznahe Kinderbetreuung der Beschäftigten der Betriebe und Einrichtungen innerhalb des „Innovationsparks Leverkusen“ schaffen.

### 4. Planungsbindungen

#### Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (wirksam seit dem 08.02.2017 und am 06.08.2019 geändert) wird das Plangebiet als Siedlungsraum dargestellt (siehe Abbildung 1). Folglich steht das Vorhaben im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.

#### Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplans Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zu einem allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), angrenzend an den GIB im Süden. GIB dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können.

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans von Dezember 2021 gibt es keine abweichenden Darstellungen.

Die beabsichtigte Nutzung ist grundsätzlich mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.



## Flächennutzungsplan

Der seit Frühjahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets ein Sondergebiet „Sport“ dar (siehe Abbildung 3).

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ im Wege der Berichtigung angepasst werden. Eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

## Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für den Geltungsbereich des VEP gilt aktuell der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ aus dem Jahr 2004. Als städtebauliche Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden insbesondere die die immissionschutzrechtliche Zonierung und Gestaltung des Gewerbegebiets im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sowie der Erhalt des denkmalgeschützten Hemmelrather Hofes formuliert.

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ sowie eine mögliche eingeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. Für das Plangebiet wird jedoch kein Baufenster festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Büro / Tagung“ sowie ein Baufenster zur Errichtung eines maximal zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Die unmittelbar im Westen sowie Osten an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ebenfalls, gemäß der oben beschriebenen Festsetzungen, als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Insbesondere um den unter Denkmalschutz stehenden Hemmelrather Hof langfristig zu sichern, wurde für diesen eine Sondernutzung festgesetzt, welche die Kubatur der Gebäude festsetzt und in Abstimmung mit der Denkmalbehörde einen Erweiterungsanbau im südlichen Bereich zulässt.

Für den Bereich des Plangebiets sowie um dieses herum wurden, als Übergangsbereich zwischen Wohnnutzungen sowie gewerblich Nutzungen, bereits durch den Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ besondere Nutzungen vorgesehen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind daher als weiterhin aktuell anzusehen.

Für den Bereich südlich des Plangebiets wird durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein reines Wohngebiet mit drei bis vier Vollgeschossen, Satteldächern sowie einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,8 festgesetzt.



Für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Bereich der Johannes-Kepler-Straße und Friedrich-Sertürner-Straße werden durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Gewerbegebiete mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt, welche bis heute allerdings lediglich in Form von zwei Gebäuden an der Friedrich-Sertürner-Straße errichtet wurden. Außerdem werden für den Bereich nördlich des Plangebiets öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche sich von der Dhünn im Osten bis in das Gewerbegebiet hinein erstrecken. Die öffentliche Grünfläche des Dhünnbogens ist darüber hinaus als Ausgleichsfläche für nach § 8 a BNatSchG verursachte Eingriffe festgesetzt.

Für den Bereich weiter westlich des Plangebiets werden durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls Gewerbegebiete mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park/Garten“ festgesetzt.

Im Zusammenhang einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ wurden auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen sowie insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Zonierung damals keine Beeinträchtigungen für die Wohnnachbarschaft prognostiziert.

Die Erschließung des Plangebiets wird im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Johannes-Kepler-Straße nördlich des Plangebiets über die Straße „Am Hemmelrather Hof“ östlich des Plangebiets gesichert, diese ist inklusive Wendeanlage im Süden angrenzend an das Plangebiet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (V) festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Erschließung des Plangebiets wurde für eine, im Vergleich zum tatsächlichen Bestand, deutlich intensivere Nutzung angelegt, jedoch bislang nicht entsprechend ausgebaut. Ein solcher Ausbau soll durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN noch im Jahr 2022 erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ setzt darüber hinaus die Anpflanzung von vier Bäumen im östlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der Straße „Am Hemmelrather Hof“ fest. Ebenfalls wird im Süden des Plangebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Pflanzgebote sind in der Örtlichkeit bisher nicht umgesetzt worden und daher im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Der städtebaulichen Zielsetzung folgend, soll durch den neu aufzustellenden VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ festgesetzten Pflanzgebote sind bei der Überplanung im Zusammenhang des Plangebiets zu berücksichtigen.



## 5. Bestand

### Nutzung Plangebiet

Auf der Fläche des Plangebiets befinden sich im westlichen Teil zwei eingezäunte Tennisfelder, welche derzeit nicht genutzt werden und den Charakter eines Schotterplatzes annehmen. Die Tennisfelder werden von Norden, Süden sowie Osten zudem von einem Gehölz- und Heckensaum eingeschlossen. Die Grünfläche im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Bestand aufgeschüttet sowie durch Kleingehölze geprägt.

### Nutzung Umgebung

Das unbebaute Grundstück nördlich des Plangebiets nimmt aktuell den Charakter einer Brachfläche an. Es handelt sich grundsätzlich um baureife Grundstücksflächen, die gemäß bestehendem Planungsrecht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind.

Östlich des Plangebiets befinden sich im direkten Umfeld die Flächen des Hemmelrather Hofes, welcher unter Denkmalschutz steht. Aktuell wird der Hof als Wohn- und Betriebsstätte eines Gartenbaubetriebs genutzt. Weiter östlich befinden sich eine mit Gehölz- und Baumstrukturen bewachsene, öffentliche Grünflächen sowie der Bürgerbuschbach, der in Richtung Südosten zum Park an der Dhünn führt.

Die Umgebung im Süden des Plangebiets ist durch Mehrfamilienhäuser in teilweise offener sowie teilweise geschlossener Bauweise mit großzügigen privaten Gärten und Vorgärten geprägt. Die Mehrfamilienhäuser haben drei bis vier Vollgeschosse, Satteldächer und orientieren sich traufständig zur Hans-Gerhard-Straße.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich aktuell eine ca. 1000 m<sup>2</sup> große Zweifachturnhalle, welche für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt wird. Weiter westlich schließt zudem das Gewerbegebiet Innovationspark Leverkusen an das Plangebiet an mit einem Stahlhändler, einem Metallverarbeitungsunternehmen und Pharmaunternehmen als prägende gewerbliche Nutzungen. Teilweise wurden die Grundstücke des Gewerbegebiets noch nicht bebaut.

Zwischen diesem Gewerbe und dem Plangebiet liegen eine Bildungseinrichtung, ein Bürokomplex sowie ein Gärtnereibetrieb. Das Plangebiet liegt somit im Übergangsbereich der Nutzung Wohnen zu Gewerbe.

Im direkten Umfeld befinden sich aktuell zwei Kindertagesstätten, jeweils in ca. 1 Km Entfernung südlich sowie östlich des Plangebiets. Darüber hinaus befinden sich weitere soziale Einrichtungen im Süden und Südwesten des Plangebiets – die Sozialeinrichtung Manforter Laden sowie die Hochschule SRH Campus Rheinland in jeweils ca. 700 m Entfernung.



## Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierter Individualverkehr (MIV) sowie den Fuß- und Radverkehr im Bestand über die östlich des Plangebiets verlaufende Straße „Am Hemmelrather Hof“ sowie weiter durch das angrenzende Gewerbegebiet über die nördlich gelegene Johannes-Kepler-Straße, die Friedrich-Sertürner-Straße, die Marie-Curie-Straße und die Gustav-Heinemann-Straße (L290), welche zur übergeordneten Erschließung des Plangebiets dient.

Eine weitere Möglichkeit zur Erschließung des Plangebiets besteht von Süden aus über die Hans-Gerhard-Straße, welche als Stichstraße lediglich über eine Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr unmittelbar an die Straße „Am Hemmelrather Hof“ sowie das Plangebiet angebunden ist.

## ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die an der Gustav-Heinemann-Straße liegenden Bushaltestellen „Mauspfad“ (ca. 600 m) und „Finanzamt“ (ca. 1,2 km) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die beiden Haltestellen werden von den Buslinien 212 und 214 sowie den Schnellbussen SB21, SB22 und SB29 in einer Taktung von ca. 10 Min. angefahren und ermöglichen eine Anbindung in Richtung des Bahnhofs „Leverkusen-Mitte“, der von den Zügen des Nah- und Fernverkehrs angefahren wird.

Das Plangebiet hat eine überörtliche Anbindung an den Regionalverkehr über die Bahnhofstabelle „Leverkusen-Manfort“, die sich südwestlich des Plangebiets befindet (ca. 1,5 km). Die Haltestelle wird von der Regionalbahn RB 48 in einer Taktung von ca. 30 Min. angefahren und ermöglicht einen Anschluss in Richtung Bonn und Wuppertal-Oberbarmen. Zudem halten hier zusätzlich die Buslinien 209, 211, 222 und 227 in einer Taktung von ca. 10 Min mit Anbindung u.a. nach Leverkusen-Mitte, Bergisch Gladbach und Opladen.

## Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist über die vorhandenen umliegenden Versorgungsnetze voraussichtlich ebenso sichergestellt wie ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Das Plangebiet wird im Westen kanaltechnisch über das Mischsystem der Straße „Am Hemmelrather Hof“ mit Fließrichtung Norden direkt erschlossen. Unweit südlich des Plangebiets grenzt zudem ein Trennsystem an, welche sich nach Süden orientiert. Eine Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist aktuell nicht vorhanden.



## 6. Planung

Im Vorfeld zur Aufstellung des VEP wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets darstellt und dem Anhang dieser Begründung beiliegt.

### Gliederung und Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Konzept stellt für das Plangebiet zum aktuellen Planungsstand die Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit voraussichtlich ca. 110 Betreuungspätzen samt zugehöriger Freiflächen dar.

Das Kitagebäude soll über ein Vollgeschoss samt zusätzlichem Staffelgeschoss mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.250 m<sup>2</sup> verfügen. Das Flachdach des Gebäudes soll, sofern nicht von Technik belegt, extensiv begrünt werden. Die Fassaden des Kitagebäudes sind gemäß örtlicher Vorschrift der Stadt Leverkusen ebenfalls zu begrünen. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Angeordnet werden sollen die baulichen Anlagen der Kindertagesstätte gemäß des städtebaulichen Konzepts zentral im Süden des Plangebiets, entlang des Erschließungsangers im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets sowie an dem südlich angrenzendem Garagenhof auf dem Flurstück 208 orientiert. Durch diese Anordnung des Kitagebäudes wird eine schallabschirmende Wirkung zugunsten der südlich angrenzende Wohnbebauung gegenüber der Außenspielflächen der Kita sowie insbesondere gegenüber der nördlich gelegenen Gewerbeflächen erreicht. Die erforderlichen Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Standort für Abfallbehälter, Vordächer und Abstellräume) werden im Süden und Osten des Plangebiets angeordnet.

### Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Geländes der Kindertagesstätte erfolgt per Pkw von Norden aus über die Straße „Am Hemmelrather Hof“ in Form einer Vorfahrt auf einem privaten Grundstück des Vorhabenträgers und den dort angeordneten privaten Stellplätzen im Osten des Plangebiets. Die Pkws können im Norden einfahren und im Süden über das private Grundstück und/oder über die Wendeanlage ausfahren. Die Anordnung der Stellplätze sowie die angedachte Verkehrsführung sollen einen reibungslosen Ablauf sicherstellen und die Möglichkeit zu einem kurzen Halt auf dem Grundstück bieten, ohne einen Stellplatz zu belegen. Die öffentliche Verkehrsfläche des Hemmelrather Hofes ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von rund 5,50 m für den Begegnungsverkehr PKW-PKW ausreichend dimensioniert. Der für die künftige Erschließung der Kindertagesstätte notwendige Ausbau der Straße wird nicht durch die Vorhabenträgerin selbst, sondern durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN sichergestellt. Die Verkehrsfläche ist entsprechend nicht Teil des Geltungsbereiches des VEP.

Für den Fuß- und Radverkehr wird eine weitere Möglichkeit zur Erschließung des Plangebiets von Süden aus über die Hans-Gerhard-Straße sowie die anschließende Zuwegung im Südosten des Plangebiets vorgesehen.



Der östliche und an der Straße „Am Hemmelrather Hof“ gelegene Teilbereich des Plangebiets soll zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Mitarbeiter sowie den Hol- und Bringverkehr genutzt werden. Der Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen richtet sich nach der aktuellen Leverkusener Stellplatzsatzung. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf privatem Grundstück wird im weiteren Verfahren geprüft. Zudem sollen südlich der Stellplatzanlage Fahrradstellplätze sowie eine Zuwegung vom Wendehammer der Straße „Am Hemmelrather Hof“ zum Eingangsbereich des Kitagebäudes für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Um Anreize dafür zu setzen, die Fahrradmobilität prioritär zu nutzen, werden ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder mit Anhängern vorgesehen. Elektromobilität soll ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei der Aufstellung des VEP soll im weiteren Verfahren eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet werden. Diese soll die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes prüfen und beurteilen sowie bei Bedarf Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung aufzeigen.

### Grün- und Freiflächen

Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wurden die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ aufgegriffen und vier Bäume zur Begrünung der Stellplatzanlage angrenzend an die Straße „Am Hemmelrather Hof“ gepflanzt sowie im Südosten des Plangebiets ein Gehölzstreifen angelegt werden. Im Bestand befindliche erhaltenswerte Bäume sollen hierbei, soweit möglich, erhalten bleiben.

Nördlich sowie westlich der baulichen Anlagen soll eine zusammenhängende und als Außenspielfläche genutzte Freifläche mit einer Größe von ca. 1.250 m<sup>2</sup> angelegt werden. Das Konzept stellt exemplarisch mögliche Standorte für mehrere Baumpflanzungen sowie die Errichtung von Spielgeräten dar. Die Freibereiche können somit durch das im Süden angeordnete Gebäude verschattet werden, gleichzeitig sind die Freibereiche der Kita so baulich zusätzlich von der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt. Sowohl der östliche als auch der südliche Grundstücksbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Bepflanzung und Begrünung des Plangebiets.

Die nach Norden hin angeordnete Dachfläche des ersten Geschosses soll nach dem aktuellen Planungsstand als Fluchtbalkon genutzt werden, von welchem eine Treppe nach unten hin zur Außenspielfläche führen soll. Die Dachfläche des zweiten Geschosses soll extensiv begrünt werden.



## 7. Umweltbelange

Der VEP erfüllt, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1, die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach kann im weiteren Verfahren unter anderem auf eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen verzichtet werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Um die Umweltbelange im Zusammenhang des Bauleitplanverfahrens zu erfassen, sollen mögliche Auswirkungen im Rahmen einer im weiteren Verfahren zu ergänzenden Schutzgutbetrachtung beschrieben und bewertet werden.

### Schutzgut Flächenverbrauch und Boden

Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes NRW kommt innerhalb des Plangebiets der Bodentyp „Braunerde“ vor. Im Zuge einer anthropogenen Überformung des Plangebiets erfolgte jedoch bereits eine menschliche Einflussnahme auf das Schutzgut Boden. Der Geltungsbereich des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ ist folglich im Bestand bereits durch die vorhergegangene Nutzung als Tennisfeld vorbelastet, sodass die natürlichen Bodenfunktionen bereits nicht mehr in Gänze erfüllt werden können.

Bei der Wiedernutzbarmachung des Plangebiets zur Errichtung einer Kindertagesstätte soll, im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung, sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Folglich soll mit der Realisierung des Vorhabens zwar eine Versiegelung von Teilen des Plangebiets, jedoch auch eine teilweise Entsiegelung und freiplanerische Aufwertung des heutigen Schotterfelds einhergehen. Im Hinblick auf das Schutzgut Flächenverbrauch und Boden ist entsprechend keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Für das Plangebiet VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

### Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Das Ortsbild und Umfeld des Plangebiets werden geprägt durch Wohnbebauung in Form von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in teilweise offener sowie teilweise geschlossener Bauweise, gewerbliche Nutzungen sowie den denkmalgeschützten Hemmelrather Hof.



Durch den geplanten Bau einer Kindertagesstätte soll aus städtebaulicher sowie gestalterischer Sicht ein Einfügen in die Umgebung erzielt werden. Durch die Aufstellung des VEP wird folglich keine erhebliche Veränderung dieses Übergangsbereichs zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Stadtbild soll in diesem Sinne verhindert werden.

### Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebiets ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzguts Mensch.

Im weiteren Verfahren ist als wesentliche Auswirkung der Planung das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben zu ermitteln und zu untersuchen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sollen im Zuge des Bauleitplanverfahrens zudem eine schalltechnische Untersuchung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärms sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ betrachtet werden.

### Schutzgut Klima und Luft

Auf Basis der Flächennutzung, der Bebauungsdichte, des Versiegelungsgrads, der Oberflächenstruktur, des Reliefs sowie der Vegetationsart stellt die Klimatopkarte des LANUV für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Tennisfelder) ein Vorstadtklima sowie für den östlichen Teilbereich (Grünfläche) ein Freilandklima mit günstigen mikroklimatischen Rahmenbedingungen dar.

Die günstigen mikroklimatischen Rahmenbedingungen sind hierbei insbesondere auf die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand sowie die direkte Nähe zu den begrünten baureifen Gewerbeflächen nördlich des Plangebiets zurückzuführen, welche als kühlende Retentionsflächen dienen. Zudem befindet sich östlich des Plangebiets die Ventilationsbahn der Dhünn. Eine bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion kann dem Plangebiet selbst aktuell jedoch nicht beigemessen werden.

### Schutzgut Wasser

Laut dem vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW bereitgestellten Fachinformationssystem ELWAS-WEB sind für den Geltungsbereich des Plangebiets keine Oberflächengewässer und Quellbereiche sowie keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Grundwassermessstellen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines durch die Bezirksregierung Köln nach § 83 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Die Hochwassergefahrenkarte NRW zeigt für das Plangebiet zudem keine Gefährdung bei Hochwasserereignissen an.



Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück und im Vorgriff auf den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Nachweis zum Überflutungsschutz gemäß DIN 1986-100 (für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800m<sup>2</sup>) sind im weiteren Verfahren auch eine Bodenuntersuchung sowie die Anfertigung eines Bodengutachtens vorgesehen. Das Plangebiet ist nicht starkregengefährdet und liegt nicht im Überflutungsgebiet der Dhünn.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Bewertung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind im weiteren Verfahren insbesondere eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) und eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der folglich bereits im Bestand gegebenen, baulichen Prägung des Plangebiets und der Umgebung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nur mit niedriger Wahrscheinlichkeit zu erwarten. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner geringen Größe kein essenzielles Nahrungshabitat dar und in der Umgebung bestehen genügend höherwertige Ausweichmöglichkeiten. Aufgrund des geringen Alters der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind diese wenig bis kaum für Brutplätze oder Nisthöhlen von Vögeln oder Fledermäusen geeignet. Es ist sicherzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört oder geschützte Individuen durch Bauarbeiten gefährdet werden. Abhängig von den Ergebnissen der erforderlichen Untersuchungen sind bei Bedarf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeit sind keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets vorhanden. Folglich ist keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter oder auf das kulturelle Erbe zu erwarten. Dennoch wird im weiteren Verfahren ein Hinweis zur allgemeinen Meldepflicht und zum Veränderungsverbot bei Bodendenkmalfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in den Bauleitplan aufgenommen.

Leverkusen,

gez. Stefan Karl  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung