



# STADT LEVERKUSEN

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III** **„Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-** **Straße und Teich“**

### **Äußerungen zur Beteiligung**

der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden  
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Anlage 2.1

Anlage 2.2

sowie

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf  
gem. § 1 (7) BauGB

Stand: Nov. 2022

**Inhaltsverzeichnis**

Anlage 2.1 zur Vorlage 2022/1893

II/A Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Planauslegung.....3

II/A 1.: Äußerungen der Öffentlichkeit.....3

II/A 2.: Äußerungen der Öffentlichkeit..... 10

II/A 3.: Äußerungen der Öffentlichkeit..... 14

II/A 4.: Äußerungen der Öffentlichkeit..... 19

II/A 5.: Äußerungen der Öffentlichkeit.....24

II/A 6.: Äußerungen der Öffentlichkeit.....27

II/A 7.: Äußerungen der Öffentlichkeit.....31

II/A 8.: Äußerungen der Öffentlichkeit.....42

Anlage 2.2 zur Vorlage 2022/1893

II/B Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange .....45

II/B 1.: Deutsche Bahn AG .....46

II/B 2.: EVL- Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG.....48

II/C Äußerungen der städtischen Dienststellen.....50

II/C 1.: Fachbereich (FB 36) Ordnung und Straßenverkehr – Ordnungs- und  
Gewerbeangelegenheiten – i. A. Kampfmittelbeseitigungsdienst  
(KBD)/Luftbildauswertung.....51

II/C 2.: Fachbereich (FB 36) Ordnung und Straßenverkehr – Verkehrslenkung/-sicherung..60

II/C 3.: Fachbereich Soziales (FB 50) .....65

II/C 4.: Fachbereich Umwelt (FB 32).....66

II/C 5.: Feuerwehr (FB 37) .....72

II/C 6.: Stadtgrün (FB 67) .....74

II/C 7.: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR (FB 69) .....76

Fehlanzeigen .....79

## II/A Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Planauslegung.

Die öffentliche Beteiligung erfolgte auf Grundlage des § 3 (2) BauGB durch öffentlichen Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, PLZ 51373) sowie parallel über ein Download-Angebot der Planunterlagen auf der Internetseite der Stadt Leverkusen (<https://www.leverkusen.de/>) in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022.

### II/A 1.: Äußerungen der Öffentlichkeit

03.06.22 *la*

Stadtkommunikation

---

Stadtkommunikation

*la → 613*  
*Di 9/6 → Kom*  
*↳ Bau*

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
01.06.22	9-10 Uhr
FB:	Az.:

Stadtkommunikation  
 Fachbereich Stadtplanung  
 Hauptstr. 101  
 51373 Leverkusen

Leverkusen, 30.05.2022

**Bebauungsplan V30/III**  
**Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Str. und Teich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie die Eingabe der unterzeichneten Anwohner der Geschwister-Scholl-Straße zum o. a. Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

**Eingabe der Anwohner der Geschwister-Scholl-Straße im Rahmen der  
Bürgerversammlung vom 18.05.2022**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“**

Die Unterzeichner gemäß Anlage nehmen als Anwohner der Geschwister-Scholl-Straße wie folgt Stellung zur der geplanten Bebauung des ehemaligen Kirchengeländes der evangelischen Kirche in Alkenrath. Grundsätzlich wird die angedachte Nutzung des Geländes durch eine Kindertagesstätte und einer Einrichtung für betreutes Wohnen nicht abgelehnt. Allerdings ist das geplante Vorhaben völlig überdimensioniert und widerspricht damit den berechtigten Interessen der Anwohner.

**I. Einfügung in die bestehende Bebauung**

Ausweislich der veröffentlichten Planungsunterlagen sollen das Gebäude für das betreute Wohnen und einer Tagespflege im westlichen Teil des Grundstücks acht Geschosse hoch werden. Die Bestandsbebauung auf der nordwestlich gegenüberliegenden Seite an der Alkenrather Straße umfasst lediglich fünf Geschosse. Der bislang an der Kreuzung stehende Kirchturm hat eine Höhe von 27 m. Der geplante Neubau würde diesen mit rund 24 m zwar nicht in der Höhe, aber vom Volumen weit überragen. Die geschönten Visualisierungen können nicht darüber hinwegtäuschen. Von einer Einfügung in die bestehende Bebauung kann daher keine Rede sein. Vielmehr soll hier ein großer „Klotz“ entstehen, der in keiner Weise mit dem Charakter der Siedlung vereinbar ist.

**Lösungsvorschlag:**

- Da wir mit der geplanten Höhe des Seniorenheimes in keinster Weise einverstanden sind, ist zu überlegen, ob mit einer andere Bauweise trotz allem das wirtschaftliche Ziel erreicht werden kann. (Tiefgarage, Untergeschoss, Tiefparterre, Parterre plus 1. bis 5. Stockwerk.

**II. Parkplatz- und Verkehrssituation**

Dem, durch den Investor in Auftrag gegebene „Verkehrsgutachten“ steht, zum Vergleich, leider kein eigenes, durch die Stadt Leverkusen beauftragtes Gutachten entgegen. Sollten die dort erfassten Daten nicht den zukünftigen Begebenheiten entsprechen, bleibt zu klären, wer (Investor oder Stadt Leverkusen) für Nachbesserungen in die Pflicht genommen werden kann. Die im „Verkehrsgutachten“ angeführte Kontaktschleife, die in Verbindung mit der Fußgängerampel die Ausfahrt aus der Geschwister-Scholl-Straße ermöglichen soll, existiert zwar, funktioniert aber nicht. Die durchschnittliche Verweildauer eines PKW's bei der Ausfahrt beträgt, an verschiedenen Tagen und Uhrzeiten gemessen, fast 3 Minuten. Zu keiner Zeit sprang die Fußgängerampel auf Rot um.

**Lösungsvorschlag:**

- Weitere Parkflächen im südlichen Bereich der Geschwister-Scholl-Straße. Dies wäre, unseren Erachtens, linksseitig der Kindertagesstätte und auch auf der Wiese auf der anderen, gegenüberliegenden Straßenseite möglich.
- Die bisher bestehenden Parkbuchten sollten die Kennzeichnung „Anwohnerparkplatz“ erhalten.
- Anbringung bzw. Instandsetzung der Kontaktschleife, um die Ausfahrt aus der Geschwister-Scholl-Straße zügiger zu gestalten.
- Verlegung der Müllabfuhrzeiten, um einen reibungslosen Ablauf der Bring- und Abholzeiten für die Kindertagesstätte zu gewährleisten.

**III. Umweltaspekte**

Zwar ist nach den Planungen vorgesehen, den Baumbestand am Teich sowie zur Alkenrather Straße hin – soweit wie möglich – zu erhalten. Hinweise, wieviel Baumbestand verloren geht, gibt es jedoch nicht. Des Weiteren ist nicht ersichtlich, ob es einen gestalteten Rundweg um den Teich für die Allgemeinheit gibt.

**Lösungsvorschlag:**

- Der Zugang und die Umrundung des Alkenrather Weihers für die Öffentlichkeit müssen gewährleistet sein, sowie die Erhaltung der Nistgebiete der Wasservögel.

Leverkusen, 30.05.2022

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 1****I. Einfügung in die bestehende Bebauung**

Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit

einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

Dem in der Stellungnahme formulierten Lösungsvorschlag kann insbesondere im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Anforderungen u.a. die Belichtung und Besonnung betreffend aber auch aus Gründen des Überflutungsschutzes nicht entsprochen werden. Weder die Tagesbetreuung noch das betreute Wohnen können unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unterirdisch in einem Gebäude untergebracht werden.

## II. Parkplatz- und Verkehrssituation

Alle Gutachten wurden von Gutachtern erstellt, die unabhängigen Institutionen angehören. Da die Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb) verantwortlich für die Planung und Durchführung des Bauvorhabens ist, muss sie die entstehenden Kosten tragen, die mit dem Projekt einhergehen, dies beinhaltet grundsätzlich auch die Arbeit von unabhängigen Gutachtern. Die zu beauftragenden Büros werden im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt bevor eine Beauftragung erfolgt. Die gutachterlichen Untersuchungen wurden nach Abschluss der Leistungen durch die Fachämter der Stadt Leverkusen geprüft und akzeptiert.

In dem Verkehrsgutachten wurden vorhandene verkehrstechnische Anlagen unter der Annahme, dass diese funktionieren, berücksichtigt. Eine Reparatur und/oder Instandsetzung nicht funktionierender bestehender verkehrstechnischer Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht Aufgabe der Vorhabenträgerin und kann auch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Bei der fachlichen Situationsbetrachtung ist der Gutachter zunächst von einer funktionierenden Kontaktschleife/Anlage ausgegangen. Sollte in dem Fall tatsächlich eine technische Funktionsstörung vorliegen, sollten dies die betroffenen Anwohner an den zuständigen Fachbereich (66) oder ihre politischen Vertreter im Bürger- und Umweltausschuss melden.

Der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann durch das Vorhaben nicht kompensiert werden, da das nicht die Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist. Der durch die geplanten Vorhaben Kita und betreutes Wohnen ausgelöste Stellplatzbedarf wurde durch ein Verkehrsgutachten ermittelt und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück und in einer Tiefgarage untergebracht. Die Herstellung weiterer Stellplätze außerhalb des Vorhabengebietes zur Kompensierung des bestehenden öffentlichen Parkdrucks ist nicht Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und kann nicht von der Vorhabenträgerin eingefordert werden.

Regelmäßige Konfliktsituationen mit dem Müllfahrzeug sind nicht zu erwarten. Selbst in Spitzenzeiten der Kita sind selten mehr als 10 Fahrzeuge gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs. Eine Verlegung der Müllabfuhrzeiten wird daher nicht erforderlich.

## III. Umweltaspekte

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Baumerfassung als „Landesplanerische Stellungnahme“ ausgearbeitet worden. In dieser Ausarbeitung (Anlage Nr. 12 zur Vorlage 2021/1186) wurde der Baumbestand des Plangebietes aufgenommen und bewertet. Dem Altholzbestand konnten im Plangebiet insgesamt neun Bäume zugeordnet werden (S. 7 der Baumerfassung). Außer einer alten

Pappel (östlich des heutigen Gemeindehauses), die aufgrund eines Vitalitätsverlustes gefällt werden musste, wird der in der Untersuchung (Baumerfassung) aufgeführte Altbaumbestand von der Planung nicht berührt. Bei der übrigen Vegetation (vorgefundener Ist-Zustand) handelt es sich um kleinere Gehölze, die sehr nah an dem alten Gebäudebestand (Gemeindehaus/Pfarrhaus) stehen und nicht erhalten werden können. Diese Vegetation ist in der Planzeichnung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) durch gestrichelte Linien der Kronen kenntlich gemacht. Neben den zeichnerischen Festsetzungen zum Erhalt (schwarzer Innenkreis) oder Neupflanzung (ungefüllter Innenkreis) von Gehölzen, werden in den „Textlichen Festsetzungen“ weitere Pflanzvorgaben ohne koordinatengetreue Pflanzstandorte gemacht.

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass für die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten vorhabenbedingt keine erheblichen Störungen entstehen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population haben könnten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG tritt somit nicht ein. Hinsichtlich der übrigen planungsrelevanten Arten werden keine essentiellen Habitatbestandteile entnommen, beschädigt oder zerstört (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG), und alle ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Im Rahmen des Vorhabens wird der bestehende Trampelpfad im Süden des Plangebietes ausgebaut und eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Alkenrather Straße und Bürgerbuschpark geschaffen. Die neue Wegeverbindung der bereits nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußwege, wird den Teich zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich machen. Die dafür notwendigen Flächen werden von der Vorhabenträgerin an die Stadt übertragen. Aus der Planzeichnung ist die vorgesehene Wegeverbindung tatsächlich nicht ersichtlich. Im Rahmen der Umsetzung der Planvorhaben ist vorgesehen die bestehenden Wege am Teich zu verbinden. Weil der konkrete Wegeverlauf noch nicht im Detail ausgearbeitet ist (Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume etc.) zeigt die Entwurfsfassung der Planung den Weg nicht in zeichnerischer Form. Die Planung wird jedoch in der Begründung an mehreren Stellen beschrieben (S. 15, S. 31, S. 32) und auf die Umsetzung durch den Durchführungsvertrag verwiesen. Darüber hinaus kann der Entwurf einer Wegeverbindung dem veröffentlichten Baumgutachten (Anlage 12 zur Vorlage 2021/1186) auf Seite 18 entnommen werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Bedenken zur Höhe des Apartmenthauses wurde ausführlich eingegangen.

Den Anregungen wird insofern teilweise gefolgt, als dass die öffentliche Wegeverbindung und die damit einhergehende Zugänglichkeit des Teiches über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

Den weiteren geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 2.: Äußerungen der Öffentlichkeit

**An:** Kominek, Karol  
**Betreff:** Bebauungsplan V 30/III / Kita Alkenrath  
**Datum:** Montag, 30. Mai 2022 16:25:42

Sehr geehrter Herr Kominek,

ich habe zu dem o.g. Bauvorhaben am 18.05.2022 an der Informationsveranstaltung teilgenommen. Hierbei wurden wir informiert, dass wir unsere Bedenken, Anregungen und Erläuterungen schriftlich einreichen müssen.

Dieses möchte ich hiermit tun. Folgende Punkte sind meiner Auffassung nicht genügend oder gar nicht berücksichtigt.

- 1.) Ein Gebäude mit 8 Stockwerken passt überhaupt nicht in das Stadtbild von Alkenrath. Schon gar nicht an dieser Stelle, da in unmittelbarer Nähe ausschließlich 2-geschossige Einfamilienhäuser stehen.
- 2.) Auch die Größe der Kita ist mit 120 Plätzen in einem reinem Wohngebiet völlig überdimensioniert.
- 3.) Der „alte“ Glockenturm der ev.Gemeinde ist ein Wahrzeichen Alkenrath's und gehört unbedingt erhalten. Das Argument des Investors: „ Der muss weg, damit die neuen Bewohner nicht auf Beton gucken müssen „ ist eine Unverschämtheit, da man uns zumutet, auf einen 8-geschossigen Betonklotz zu schauen.
- 4.) Wie man auf der Beschattungssimulation erkennen kann, wird es besonders im Winter zu erheblichen Beeinträchtigungen einiger Wohnhäuser kommen. Dieses ist nicht zu akzeptieren.
- 5.) Der Investor bestätigte auf der Versammlung, dass das Betreiberkonzept für das betreute Wohnen ebenfalls ausliegen würde. Als ich persönlich am 23.05. 2022 im Elberfeld-Haus war, konnte ich keines finden. Soviel zur Ehrlichkeit des Investors.
- 6.) Das Schallgutachten ist vollgepackt mit Fachausdrücken und Messwerten, die kein Laie versteht. Scheinbar ist das so gewollt. Eine kurze Zusammenfassung in einfacher Sprache halte ich hier zwingend für erforderlich.

Zu der verheerenden Verkehrs – und Parksituation in der Geschwister-Scholl-Straße wurde bereits mehrfach Stellung bezogen und ich möchte hier nicht weiter darauf eingehen.

Ich möchte Sie bitten, mir den Eingang dieses Schreibens schriftlich zu bestätigen.

Des Weiteren bitte ich um Berücksichtigung meiner Punkte, sowie einer detaillierten Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 2

- 1) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauseinheiten werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca.

8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- 2) In Leverkusen besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Kitaplätzen. Ein Teil davon am Standort Leverkusen-Alkenrath und in direkter Umgebung, die an dem Standort Geschwister-Scholl-Straße optimal gebündelt werden können. Derzeit ist kein Grundstück als Alternative in entsprechender Lage und Größe verfügbar.
- 3) Der Erhalt des Glockenturmes ist von der Eigentümerin und Vorhabenträgerin der Fläche in mehreren Entwicklungsstudien geprüft worden. Die Studien zeigten jedoch Probleme mit den einzuhaltenden Abstandsflächen, dem Flächenverbrauch insgesamt sowie hieraus folgend dem Eingriff in den Baumbestand der Fläche auf. Letztendlich ergab die Abwägung aller Vor- und Nachteile, dass dieses Bauwerk nicht erhalten werden kann. In diese Entscheidung ist auch die ehemalige Ev. Gemeinde einbezogen worden. Die Planung zum Vorhaben- und Erschließungsplan hat aber vor die ehemalige kirchliche Nutzung im Nahbereich entsprechend zu würdigen. Die Glocke des bestehenden Glockenturmes wird mit einer Gedenktafel in den Außenbereich der Anlage für betreutes Wohnen integriert.
- 4) Nach §1 (6) Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach §136 (3) Nr. 1a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht erfolgen. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis

zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus kommt.

- 5) Das Betreiberkonzept ist nicht veröffentlicht worden, jedoch fanden die wesentlichen Aussagen unter **Punkt 5. Städtebauliches Konzept / 5.1. städtebaulicher Entwurf / Nutzung** Einzug in die Begründung.
- 6) Sowohl unter Punkt **10. Zusammenfassung** auf Seite 31 des Schallgutachtens als auch in Teil B der Begründung des Bebauungsplanes unter **Punkt 1. Schutzgut Mensch und Bevölkerung** werden die Ergebnisse der Berechnungen und die Messungen allgemein verständlich zusammengefasst und dargestellt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 3.: Äußerungen der Öffentlichkeit

13.06.22 SA

Leverkusen, den 07.06.2022

4	STADT LEVERKUSEN	
	Eingegangen am:	
	10.06.22	8-9 Uhr
FB:	Az: E306	

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Betr: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath-Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

Meine Stellungnahme zur Öffentlichen Bekanntmachung vom 18.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich habe ich gegen eine Bebauung des Grundstücks keine Einwände, und sicherlich wird das Umfeld vom Stadtteil Alkenrath dadurch auch aufgewertet!!!

- a) Jedoch, ein 7 stöckiges Apartmenthaus ist viel zu hoch für die kleine Anliegerstraße und passt optisch nicht in den Charakter des Straßenbildes, auch wenn es direkt am Anfang der Geschwister-Scholl-Straße errichtet wird. Das Umfeld ist mit 2 stöckigen Reihenhäusern bebaut, und ist eben nicht die Brüder-Bonhoeffer-Straße wo solche hohen Gebäude stehen !!
- b) Kita Plätze werden gebraucht, wenn ich aber dann höre, das in einem anderen Ortsteil von Leverkusen, eine Kita geschlossen wird, und dafür in einem anderen Ortsteil von Leverkusen eine neue größere Kita für bis zu 160 Kinder gebaut werden soll, dann frage ich mich, warum man das ausgerechnet in so einer kleinen Anliegerstraße wie der Geschwister-Scholl-Straße machen muss.
- c) Wie ich gelesen habe, befindet sich unter/ auf dem Grundstück das bebaut werden soll eine ehemalige Deponie, und gerade/auch in dem Bereich wo der Kinderspielplatz der Kita sein soll, wurden erhebliche Schadstoffe (PAK, Blei und Zink) gefunden. Ob da eine Abtragung von 60cm reicht?? Es wird zwar mit neuem Erdschutt wieder aufgefüllt, aber ist dadurch die Schadstoffbelastung behoben?? Die Kita soll für Kinder von 1 Jahr-Schulkind sein. Kleinkinder sind neugierig und essen auch schon mal Dreck vom Spielplatz!! Die Worte „Gesundes Umfeld“ sind mehrfach in den Anlagen des Bebauungsplan zu lesen( z. B Anlage 5)!!??

- d) Nun zur Verkehrslage in der Geschwister-Scholl-Straße . Bei Baubeginn fallen etwa 20-30 Parkplätze weg, die von den Anwohnern der Geschwister-Scholl-Straße, vom Glockenturm auf der rechten/linken Seite bis zur Garage vom ehem. Kirchengelände genutzt werden. Zudem wird die Geschwister-Scholl-Straße auch von der Kundschaft der Bäckerei & Cafe Newzella mit innen & außen Gastronomie und des Gemüsehändlers in der Nähe, zum längeren parkens ihrer PKW s benutzt !!
- Zusätzlich kommt noch, Besucher /Angestellte des Altenheims Hertha-von -Diergardt-Haus belegen täglich auch dringend benötigte Parkplätze für die Anwohner. Nach Umbau des Altenheims sind viele Parkplätze des Heimes weggefallen.
- Wo sollen diese PKW's zukünftig alle parken??
- In der Geschwister-Scholl-Straße herrscht jetzt schon akuter Parkplatzdruck/not. Das Problem ist der Stadtplanung/Verwaltung bekannt, trotzdem gibt man grünes Licht für die Bebauung. Ich erlebe hier täglich eine vollgeparkte Geschwister-Scholl-Straße. Wie soll das werden wenn diese Autos demnächst einen Parkplatz in der Geschwister-Scholl-Straße suchen, wenn die Parkplätze wegen der Bebauung wegfallen?? Das ganze erzeugt großen Unmut und großen Ärger bei den Anwohnern.
- e) So, und wenn die Baumaßnahmen beendet sind , das Apartmenthaus und die Kita stehen,fahren täglich (Mo-Fr) nicht nur 50 PKW's( laut Zählung Verkehrsbüro Brechtefeld/Nafe) durch die Geschwister-Scholl-Straße, sondern zusätzlich etwa 100 PKW's von Eltern, Angestellten, Besuchern u.s.w. der Kita/Apartmenthaus in der Morgenspitze und 100 PKW's in der Nachmittagstunde, das macht also etwa 250 PKW's täglich . Und dann spricht man in der Anlage 5 ihrer Baumaßnahmen von einem ;;Gesundem Umfeld – und von verbesserter Wohnqualität, da sind bestimmt nicht die Anwohner von der Geschwister-Scholl-Straße mit gemeint.
- Mehr Lärm - Dreck – Parkstress/druck und Autoabgase sind uns also zuzumuten !!??
- Schade das hier keiner von den Stadtplanern in der Straße wohnt und würde dieses zukünftige Dilemma/Realität mal sehen/erleben !!!
- f) Ist diese Baumaßnahme nicht doch ein wenig zu groß für die Geschwister-Scholl-Straße, vielleicht reicht auch eine Kita mit 60 Plätzen und ein Apartmenthaus mit 30 Senioren/innen nebst 10 Tagespflegeplätzen! !??
- g) Durch die neue Baumaßnahme Kita & Apartmenthaus wird der auch schon etwas angeschlagene Asphalt der Geschwister-Scholl-Straße noch weiter strapaziert, von den schweren Baufahrzeugen. Es sind schon viele Risse im Asphalt durch die Baufahrzeuge beim Umbau des Seniorenheims Hertha-von -Diergardt entstanden. Wenn der Asphalt kaputt ist , werden die Anwohner der Geschwister-Scholl-Straße zur Kasse gebeten, obwohl sie eigentlich am wenigsten den maroden Asphalt verursacht haben, wenn bis jetzt nur 50 Autos tägl. durchfahren.
- Ich kann also nur in dieser geplanten Größe das Bauvorhaben ablehnen !!!!
- MfG

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 3

- a) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem

§ 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- b) Die Gründe, weshalb Kita-Standorte aufgegeben werden müssen sind vielfältig. Lange geplante Standortverlegungen, der Gebäudezustand sowie die damit zusammenhängende Wirtschaftlichkeit können u.a. Gründe sein. Grundsätzlich fehlen in Leverkusen jedoch ca. 1.000 Kita-Plätze. Ein Teil davon am Standort

Leverkusen-Alkenrath und in direkter Umgebung, die an dem Standort Geschwister-Scholl-Straße optimal gebündelt werden können. Derzeit ist kein Grundstück als Alternative in entsprechender Lage und Größe verfügbar.

- c) Der östliche Bereich des Plangebietes, in welchem zukünftig die Kita mit den dazugehörigen Außenspielflächen geplant ist, befindet sich außerhalb der im BAK geführten Altlastenfläche SE2017. Hier sind aus den Befunden der orientierend durchgeführten Untersuchungen hinsichtlich der zukünftig geplanten sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche zunächst keine Gesundheitsgefährdungen durch die vorhandenen Auffüllungen abzuleiten. Da jedoch eine abschließende Beurteilung anhand der bislang vorliegenden Untersuchungsbefunde nicht möglich ist, sind bei der geplanten sensiblen Nutzung als zukünftiger Kita-Standort im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) gezielte Untersuchungen des Oberbodens (gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV) durchzuführen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) entsprechend abzustimmen und festzulegen. Dies wird über den Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, verbindlich geregelt.
- d) Im Rahmen der Bauarbeiten für das Vorhaben ist nicht auszuschließen, dass zeitlich begrenzt einige Stellplätze im Straßenraum nicht zugänglich sind. Dies bezieht sich jedoch auf die direkt an die Vorhaben angrenzenden Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum. Derzeit besitzt das ehemalige Gemeindegrundstück zwei Grundstückszufahrten, mit der Umsetzung der Planung würde eine weitere Ein- / Ausfahrt auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße hinzukommen. Diese Ein- / Ausfahrt ist etwa eine Stellplatzlänge breit. Demnach ist im Straßenraum der Geschwister-Scholl-Straße mit dem Verlust eines Stellplatzes zu rechnen. Die derzeit auf dem Grundstück der ehem. Ev. Gemeinde abgestellten Kfz parken dort illegal, können den Besitzern räumlich nicht zugeordnet und damit auch nicht berücksichtigt werden. Das Stellplatzkonzept der Planung sieht die Notwendigkeit den Stellplatzbedarf jeder Baumaßnahme auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, dies wird auch so umgesetzt. Weiterhin ist es nicht Aufgabe der Vorhabenträgerin und damit auch nicht die des Bauleitplanverfahrens, den bestehenden Stellplatzmangel im öffentlichen Straßenraum für die gesamte Straße auszugleichen. Der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann durch das Vorhaben nicht kompensiert werden. Es ist dem Grundstückseigentümer aber auch nicht zuzumuten, den im öffentlichen Straßenraum bestehenden Mangel an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück durch die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze für Anwohner im Umfeld zur Verfügung zu stellen.

- e) Die Kita und das betreute Wohnen werden zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dieser Verkehr kann nur geschätzt werden, solange nicht beide Nutzungen im Betrieb sind. Hierzu gibt es allgemein anerkannte Richtlinien und Erfahrungswerte, die Grundlage der Schätzung bilden. Bei Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ und in der absoluten Spitzenzeit wird die vorhandene Verkehrsstärke in der Geschwister-Scholl-Straße von etwa 50 Kfz/h auf knapp 200 Kfz/h erhöht. Die Geschwister-Scholl-Straße ist etwa 450 m lang. Eine Befahrung bei 30 km/h dauert knapp eine Minute. Eine lineare Verteilung der 200 Kfz/h auf eine Minute ergäbe 3 bis 4 Fahrzeuge, die gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs wären. Der Verkehr wird sich zwar nicht linear auf die Minuten verteilen, aber es sind selten mehr als 10 Fahrzeuge in der absoluten Spitzenzeit zu erwarten.
- f) Bei der Planung des Projektes wurde die Anzahl der betreuten Wohneinheiten und die Kapazität der Tagesbetreuung unter Berücksichtigung notwendiger betriebswirtschaftlicher Kennziffern ermittelt. Bei der Dimensionierung des Gebäudes wurde sich an der Größe klassischer und bewährter Pflegeeinrichtungen mit einer vergleichbaren Belegung orientiert. So wird ein nachhaltiger und sicherer Betrieb der Einrichtung gewährleistet. Zu Größe der Kita siehe oben Punkt b).
- g) Während der Bauarbeiten zur Realisierung der Planvorhaben ist mit nachbarlichen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehre sowie durch die Ausführung der Bautätigkeiten selbst (z.B. durch Lärm und Staub) zu rechnen. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Abbruch- und Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Im Zuge der Baumaßnahmen wird zudem auf Veranlassung des Bauherrn ein sog. Beweissicherungsverfahren durch einen externen Bau-sachverständigen durchgeführt. Dabei wird der Zustand von Straßen, Bäumen und angrenzenden Gebäuden dokumentiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass mögliche baubedingte Schäden dokumentiert und im Anschluss durch den Verursacher reguliert werden.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 4.: Äußerungen der Öffentlichkeit

Abschrift der Äußerung der Anwohnergemeinschaft vom 07. Juni 2022.

Anwohner der Geschwister-Scholl-Str. | 51377 | 07.06.2022

Widerspruch gegen den Neubau eines Gebäudes mit Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte für 120 Kinder in der Geschwister-Scholl-Str.

Widerspruchsgründe:

- a)
  - Das Gebäude mit den Seniorenwohnungen ist mit 7 Stockwerken völlig überdimensioniert und beeinträchtigt das Ortsbild von Alkenrath an dieser Stelle ganz erheblich.
- b)
  - Die schon jetzt angespannte Parksituation in der Anliegerstraße verschärft sich durch das Vorhaben dramatisch.
- c)
  - Alter Baumbestand wird vernichtet.
- d)
  - Zu den Bring- und Holzeiten der 120 Kinder entsteht eine erhebliche Verkehrsbelastung, die zu Staus führen wird.

Die Unterzeichner: acht Parteien aus der Geschwister-Scholl-Straße

(Hierhinter folgt das originale Schreiben.) ⇒

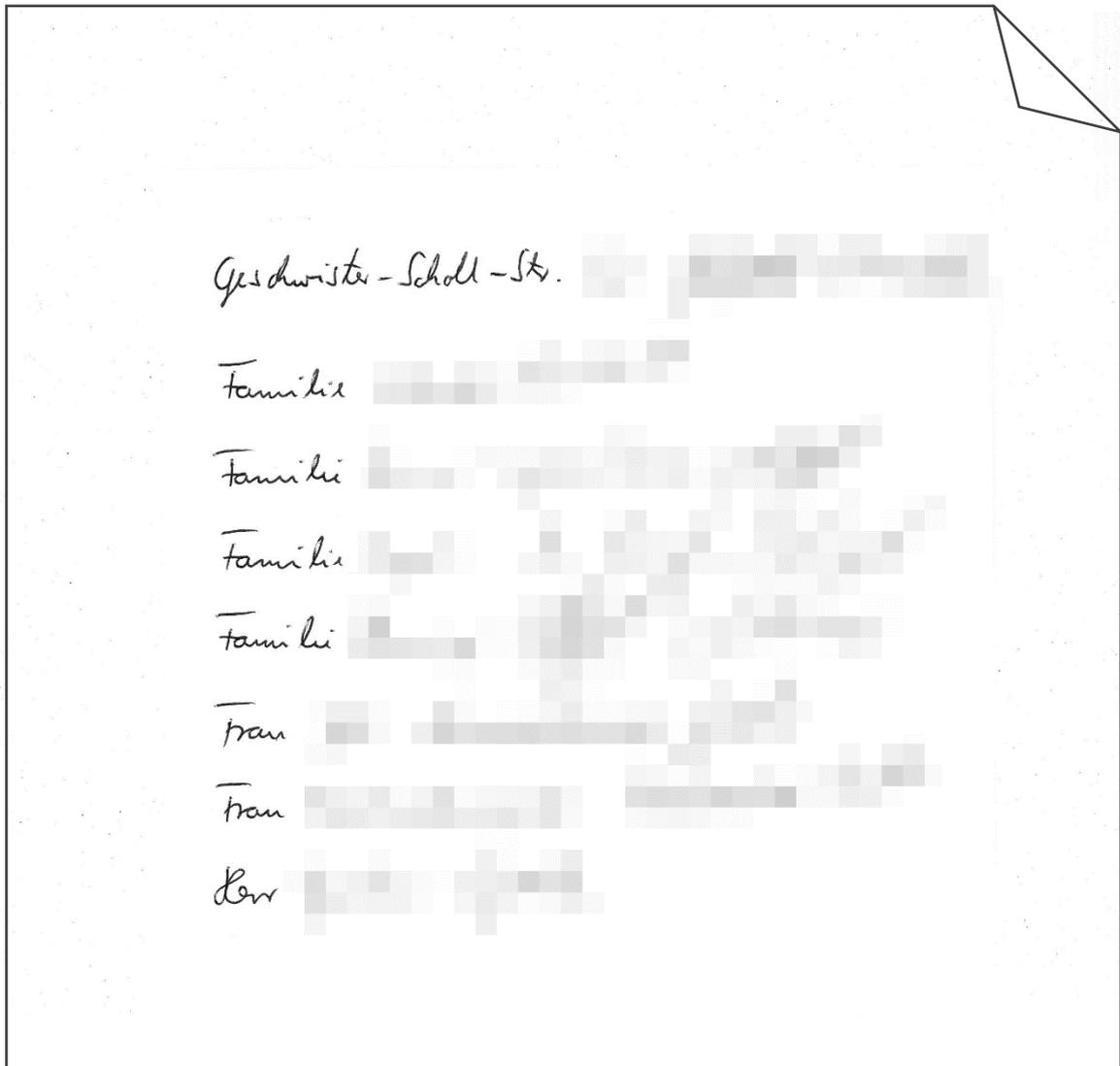
Anwohner Geschwister-Scholl-Str. 13.06.22  
 Nr 377 Kurzkusen 7.6.2022

Widerspruch gegen den Neubau eines Gebäudes mit  
 Seniorenwohnungen und einer Kindertagesstätte  
 für 120 Kinder an der Geschwister-Scholl-Str.

Widerspruchsgründe:

- Das Gebäude mit den Seniorenwohnungen ist mit  
 7 Stockwerken völlig überdimensioniert und beeinträchtigt  
 das Ortsbild von Alkenrath an dieser  
 Stelle ganz erheblich.
- Die schon jetzt angespannte Parksituation in der  
 Anliegerstrasse verschärfte sich durch das Vorhaben  
 dramatisch.
- Alter Baumbestand wird vernichtet
- Zu den Bring- und Holzeiten der 120 Kinder  
 entsteht eine erhebliche Verkehrsbelastung die  
 zu Staus führen wird

5	STADT LEVERKUSEN	
	Eingegangen am:	
	10.06.22	10-11 Uhr
FB:	Az.:	



#### Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 4

- a) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das

Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- b) Der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann durch das Vorhaben nicht kompensiert werden. Der durch die geplanten Vorhaben Kita und betreutes Wohnen ausgelöste Stellplatzbedarf wurde durch ein Verkehrsgutachten ermittelt und ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück und in einer Tiefgarage untergebracht. Die Herstellung weiterer Stellplätze außerhalb des Vorhabengebietes zur Kompensierung des bestehenden öffentlichen Parkdrucks kann von der Vorhabenträgerin nicht gefordert werden.
- c) Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine Baumerfassung als „Landespflegerische Stellungnahme“ erstellt, in welcher der Bestand auf dem Grundstück

aufgenommen und bewertet wurde. Bei den Bäumen die im Rahmen des Vorhabens entnommen werden müssen, handelt es sich nicht um den alten schützenswerten Baumbestand. Dieser soll in jedem Fall erhalten werden und wird dementsprechend im Bebauungsplan zum Erhalt und zur Pflege verbindlich festgesetzt. Weitere Regelungen und Verpflichtungen zum Schutz der Bestandsbäume sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Darüber hinaus wurde die Planung der Tiefgarage dahingehend angepasst, als dass sie in Ihrer Ausdehnung auf die Wurzelbereiche der südlichen Baugruppen reagiert.

- d) Sowohl die Kita als auch das betreute Wohnen werden zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dieser Verkehr kann nur geschätzt werden, solange nicht beide Nutzungen im Betrieb sind. Hierzu gibt es allgemein anerkannte Richtlinien und Erfahrungswerte, die Grundlage der Schätzung bilden. Bei Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ und in der absoluten Spitzenzeit wird die vorhandene Verkehrsstärke in der Geschwister-Scholl-Straße von etwa 50 Kfz/h auf knapp 200 Kfz/h erhöht. Die Geschwister-Scholl-Straße ist etwa 450m lang. Eine Befahrung bei 30 km/h dauert knapp eine Minute. Eine lineare Verteilung der 200 Kfz/h auf eine Minute ergäbe 3 bis 4 Fahrzeuge, die gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs wären. Der Verkehr wird sich zwar nicht linear auf die Minuten verteilen, aber es sind selten mehr als 10 Fahrzeuge in der absoluten Spitzenzeit zu erwarten.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 5.: Äußerungen der Öffentlichkeit

**Von:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
**An:** [Kominek, Karol](#)  
**Cc:** [Ahrendt, Oliver](#); [Drinda, Dorothea](#)  
**Betreff:** WG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich  
**Datum:** Mittwoch, 8. Juni 2022 06:17:00

**Von:** [Redacted]  
**Gesendet:** Dienstag, 7. Juni 2022 21:56  
**An:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich

Sehr geehrte Damen und Herren,

- a) vielen Dank, dass Sie für das Gelände der ehemaligen evangelischen Kirche eine neue Verwendung finden wollen. Darf ich Ihnen meine Gedanken dazu mitteilen? Kindertagesplätze werden benötigt und auch mehr Altenheime – aber doch nicht für die angrenzenden Viertel, sondern in erster Linie für Alkenrather? Kita-tourismus kann doch nicht die Lösung sein, oder? Eine kleine Anregung: vielleicht wäre eine Wald-kita wünschenswert? Und bitte eine Kita mit einer richtigen Küche, nicht Fast-food wie in der Einrichtung in der Nikolaus-Groß-Str., dort wird das angelieferte Essen nur noch aufgewärmt / warm gehalten. Gesundes Essen sollte doch bei den Kinder anfangen, oder? Und vielleicht sollten sie sogar bei der Essenzubereitung beteiligt werden? Wie wäre es mit einer Verquickung der beiden Einrichtungen möglich? Und auch noch das vorgesehene Altenheim integrieren?
- b) Zu guter Letzt: ein siebenstöckiges Gebäude würde m.E. den Rahmen sprengen (allerdings sind einige Häuser in Alkenrath bereits HOCHhäuser), es wäre für die direkten Anwohner eine Zumutung.
- c) Halten Sie mich über die Entwicklungen informiert? Vielen Dank vorab &

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 5

- a) Kindertagesstätten werden grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet gebraucht. Eine Beschränkung auf Stadtteile ist nicht praktikabel. Freie Kitaplätze stehen grundsätzlich dem gesamten Stadtgebiet zur Verfügung unabhängig von Stadtteilgrenzen.
- b) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor.

Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauseinheiten werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- c) Die Öffentlichkeit wird über das weitere Verfahren im üblichen gesetzlichen Rahmen informiert. Die bebauungsplanunterlagen werden der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Stadt Leverkusen zur Verfügung gestellt.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 6.: Äußerungen der Öffentlichkeit

09.06.22 SH  
19 → 06.13

5	STADT LEVERKUSEN	
Eingegangen am:		
08.06.22	9-10	Uhr
FB:	Az.:	

**Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung  
z.Hd. Herrn Kominek  
Hauptstraße 101**

**51373 Leverkusen**

Leverkusen, den 07.06.22

**Betreff:** Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath – Kita  
Zwischen Geschw.-Scholl-Str. und Teich“

Herr Kominek

**Hiermit legen wir äußerst scharfen Einspruch gegen das oben genannte Bauvorhaben sowie den Bau des damit verbundenen Apartmenthauses und fordern Sie sehr dringlich auf jede weitere Planung sofort zu beenden.**

- a) In Alkenrath bestehen z.Zt. circa 130 Kitaplätze. Diese dürfte für diesen Stadtteil ausreichen, jede Erweiterung wird nur weiteren Zulauf aus anderen Stadtteilen nach sich ziehen mit noch mehr Verkehr durch die Einbahnstraße. In anderen Teilen Leverkusens wird ja auch wegen dieses damit verbundenen Verkehrs bekanntermaßen gegen weitere Kitas protestiert.
- Das Apartmenthaus nebst Tagespflegeeinrichtung ist ebenso überflüssig, da einige Meter weiter schon ein Altersheim besteht. Nicht viele Alkenrather Bürger werden sich wohl kaum solche Wohnungen finanziell leisten können. Das neue Gebäude wird demnach auch weiteren Zuzug und Verkehr von außerhalb des Stadtgebietes herbeiführen (auch wieder durch die Einbahnstraße). Der Investor soll „seine Millionen woanders in den Sand setzen“.
- b) Als Anwohner – seit Ende der 1950er Jahre – werden wir seit Jahrzehnten durch das Altersheim der Diakonie belästigt: durch Umbau, Abriss, Neubau mit Lärm, Dreck, Baustellenverkehr mit schweren Fahrzeugen, täglichen Anlieferungen von Nahrungsmitteln, Getränken, Hygieneartikeln, usw. sehr häufiger Notarztverkehr und immer wieder Feuerwehreinsätze mit viel Lärm und Fahrzeugen. Wenn der Straßenbelag durch all diese Fahrzeuge ramponiert ist, werden wir als Anlieger und nicht die Diakonie wahrscheinlich gezwungen für dessen Reparatur zu zahlen.

Die Verwaltung der Diakonie hat es bis heute nicht für nötig gehalten die Nachbarn über jegliche Baumaßnahmen zu informieren. Man hat halt keinen Anstand und Benehmen.

Es wäre z.B. die Aufgabe der Stadt, Ordnungsamt, Bauamt das Altersheim unangemeldet öfters zu überprüfen.

Wir werden permanent schon seit Jahren durch dessen Angestellte / Betreuer, Handwerker und Besucher zugeparkt.

Wir zahlen z.B. eine Straßenreinigungsgebühr, diese Reinigung ist durch die Parksituation nicht möglich. Wenn man die Parkenden darauf hin anspricht, bekommt man die freche Antwort, es wäre „öffentlicher Verkehrsraum“ und demnächst gehöre ja sowieso alles der Diakonie.

Wie wir aus Gerüchten erfahren haben hat die WGL die 30 vorhandenen Garagen an die Diakonie verkauft / verschenkt, welche dann abgebrochen werden sollen, um auch auf diesem Gelände eine weitere Pflegeeinrichtung zu errichten.

Drei solcher Einrichtungen in einer Einbahnstraße / reiner Wohnstraße ist für Anwohner in keiner Weise mehr hinnehmbar und auch nicht mehr zumutbar.

Dieser Zustand geht so nicht weiter und wir fordern die Stadtverwaltung auf geeignete Mittel einzuleiten diesen Zustand zu beenden und jegliche Planung in dieser Richtung abzubrechen bzw. zu unterlassen

c) Die Verkehrsuntersuchung des Ingenieur- und Vermessungsbüros von 08.2020 ist, wie indirekt zugegeben, sehr danebengegangen.

d) **Lassen Sie auf jenem Gelände 50-60 Garagen bauen um die Parksituation entscheidend zu verbessern, mit begrünten Dächern, Solar- und Photovoltaikanlagen; mit Ein- und Ausfahrten nur von und zur Alkenrather-Str.**

Da die Einkaufsmöglichkeiten hier in Alkenrath sehr eingeschränkt sind, werden wir auch weiterhin auf ein Auto angewiesen sein; z.B. aus dem „Bauhaus“ können wir mit dem Fahrrad wohl kaum Teile für Haus und Garten transportieren.

e) Wir fordern die Stadtverwaltung auf diese Einwände, auch anderer Anwohner, einzugehen und entsprechend dem Willen der Bürger und **nicht** im Sinne geldgieriger Investoren zu handeln.

Der Investor soll diese schwer verdiente Millionen nehmen und auf nimmer Wiedersehen seiner Wege gehen !!

Es sehen sich viele Bewohner der Geschw.- Scholl- Str. ggf. gezwungen mit anderen Mitteln gegen die Verwaltung / Parteien / - Geklügel vorzugehen.

Wir fordern umgehend Antworten und Handeln im Sinne der Anlieger / Bürger.

Falls Sie Herr Kominek oder sonst jemand der Stadtverwaltung es interessiert: Während der Informationsveranstaltung am 18.05.2022 wurde in Reihenhäuser am Waldrand mal wieder eingebrochen, war ja öffentlich bekannt gemacht.

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 6

- a) In Leverkusen besteht grundsätzlich ein hoher Bedarf an Kitaplätzen. Ein Teil davon am Standort Leverkusen-Alkenrath und in direkter Umgebung, die an dem Standort Geschwister-Scholl-Straße optimal gebündelt werden können. Derzeit ist kein Grundstück als Alternative in entsprechender Lage und Größe verfügbar.

Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung (Demographischer Wandel) muss auch ein entsprechend diverses Angebot an „Wohnformen im Alter“ geschaffen werden. So sind bestimmte Menschen im Alter noch sehr mobil und selbstständig, andere wiederum benötigen Hilfe im Alltag.

Sowohl die Kita und das betreute Wohnen werden zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dieser Verkehr kann nur geschätzt werden, solange nicht beide Nutzungen im Betrieb sind. Hierzu gibt es allgemein anerkannte Richtlinien und Erfahrungswerte, die Grundlage der Schätzung bilden. Bei Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ und in der absoluten Spitzenzeit wird die vorhandene Verkehrsstärke in der Geschwister-Scholl-Straße von etwa 50 Kfz/h auf knapp 200 Kfz/h erhöht. Die Geschwister-Scholl-Straße ist etwa 450m lang. Eine Befahrung bei 30 km/h dauert knapp eine Minute. Eine lineare Verteilung der 200 Kfz/h auf eine Minute ergäbe 3 bis 4 Fahrzeuge, die gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs wären. Der Verkehr wird sich zwar nicht linear auf die Minuten verteilen, aber es sind selten mehr als 10 Fahrzeuge in der absoluten Spitzenzeit zu erwarten.

- b) Die durch das Altenheim der Diakonie ausgelösten Konflikte in der Geschwister-Scholl-Straße sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens und können daher auch nicht in diesem Rahmen berücksichtigt und/oder behoben werden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird zudem auf Veranlassung des Bauherrn ein sog. Beweissicherungsverfahren durch einen externen Bausachverständigen durchgeführt. Dabei wird der Zustand von Straßen, Bäumen und angrenzenden Gebäuden dokumentiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass mögliche baubedingte Schäden dokumentiert und im Anschluss durch den Verursacher reguliert werden.
- c) Die Zahlen wurden im Planungsverlauf bis zur Offenlage konkretisiert und plausibilisiert. Die Bewohner-/Patientenzahlen sowie die Zahlen der Mitarbeiter sind im Entwurf der vorliegenden Planung aktualisiert und in allen Planbestandteilen auf den gleichen Stand gebracht.
- d) Das bauliche Entwicklungsziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Ansiedlung einer in Leverkusen benötigte Kita zusammen mit betreutem Wohnen in Kombination mit einer Tagesbetreuung auf der Vorhabenfläche. Die Anlage von 50-60 Garagen widerspricht dieser Planung. Eine verkehrliche Erschließung der Fläche über die Alkenrather Straße wurde geprüft und als nicht umsetzbar eingestuft. Der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann durch das Vorhaben nicht kompensiert werden. Es ist dem Grundstückseigentümer aber auch nicht zuzumuten, den im öffentlichen Straßenraum bestehenden Mangel an Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück durch die Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze für Anwohner im Umfeld zur Verfügung zu stellen.

- e) Grundsätzlich hat die Stadt Leverkusen über ein von einem Investor geplantes Bauvorhaben nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Der kommunalen Planungshoheit kommt dabei die Aufgabe zu, die Planungsabsichten der Investoren, aber auch unterschiedliche planerische Interessen zu gewichten und ergebnisorientiert abzuwägen. Im vorliegenden Fall wurde vor Festlegung einer bestimmten städtebaulichen Konzeption verschiedene Varianten geprüft und mit der Verwaltung abgestimmt. Dabei sind die marktwirtschaftlichen Interessen des Investors, aus Projektentwicklungen einen Gewinn zu erzielen in der deutschen und europäischen Form zu wirtschaften üblich und insofern nicht zu beanstanden. Die Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Leverkusen basiert jedoch nicht auf der Prämisse einem etwaigen Investor besonders viel oder besonders wenig Gewinn zu ermöglichen, sondern für das jeweilige Plangebiet eine ganzheitliche gelungene, städtebauliche, ökologische und soziale Lösung – in Abwägung sämtlicher Belange – zu erarbeiten.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 7.: Äußerungen der Öffentlichkeit

14.06.22

Leverkusen den 10.06.2022

4	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am
13.06.22	9-10 Uhr
FB:	Az: E393

Betrifft: Widerspruch Bauvorhaben V30III

Sehr geehrt Damen/Herren

Ich widerspreche dem Bauvorhaben in der jetzigen Form.

- a) Der Text des Bauvorhaben „Alkenrath-Kita zwischen Geschwister-Scholl Straße und Teich“ ist irreführend da das Apartmenthaus nicht erwähnt wird! Jedoch ist später in den Anlagen V30/III sehr häufig die Rede davon.
- b) Die Bauhöhe des Seniorenheim/Apartmenthaus, 8 Etagen = 24,00m, ist zu überdenken da es landschaftlich nicht in das Gesamtbild des Stadtteil Alkenrath passt.
- c) Die Kita zeigt in der Planung keine Gebäudeansichten sondern nur Lagepläne. Oder ist der Name Kita in der Bezeichnung „Bauvorhaben V30III, als Vorwand genutzt um verdeckt das Apartmenthaus (viele Ansichten und Fotos) zu bauen.

## Anmerkungen

- d) **Wohnblock betreutes Wohnen:**
- Ist eine Bebauung auf einer Altlast zulässig?  
Es wird dadurch eine geschlossene Fläche geöffnet!
  - Die Höhe des Gebäudes, 8 Stockwerke, passt landschaftlich nicht ins Bild von Alkenrath, einem Stadtteil der seinerzeit in die Landschaft eingefügt und geplant wurde. Maximal 4 Etagen wären eine Höhe die sich in der Geschwister-Scholl Straße anzutreffen ist.
  - Im Zusammenhang mit dem Gebäude entstehen 50 Apartment und 30 Tagespflegeplätze für Senioren mit Betreuung (Anlage 3 NR2020/0189 Oktober 2020). Diese Plätze erfordern das entsprechende Personal (50 Mitarbeiter Schichtweise ca. 20), die zur Arbeitsaufnahme teils mit dem Auto anreist. Dafür sollen 28 Tiefgaragenstellplätze unter dem Gebäude für Pflegekräfte, Verwaltung und Hausmeister erstellt werden.  
Reicht das aus?  
Ferner ist noch mit Besuch der Bewohner zu rechnen. Wo parken diese? Es werden bestimmt nicht alle wie gewünscht zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPV anreisen.
  - Der Bau des Apartmenthauses benötigt für die Baugrube eine größere Fläche als der Baukörper Grundriss und wird in den Kronenbereich/Wurzelbereich der Bäume 1+2 (Anlage 12 2021/1186) gelangen.
  - Neben dem Glockenturm steht eine Akazie, die beim Abriss des Glockenturms ihre Standfestigkeit verliert und somit gefällt werden muss. Der jetzige Zustand ist in den Plänen noch vorhanden.
- e) **KITA**
- Durch den Bau einer KITA wird die Belastung der Geschwister-Scholl Straße weiter erhöht.
  - Bei 120 Kindern wird es einen Erhöhten Bring-Hol Verkehr in der Geschwister-Scholl Straße geben (In Alkenrath befinden sich bereits 2 KITAs mit Bring-Hol Verkehr).
  - Es sollen 22 Parkplätze für 25 Mitarbeiter der KITA gebaut werden.  
Wo parkt der Rest?
  - Durch heutigen Fahrradverkehr auf dem **Gehweg** in beiden Richtungen der Geschwister-Scholl Straße (Argument der Fahrradfahrer schon jetzt: Es ist zu gefährlich auf der Straße! Und wie sieht es für Fußgänger auf dem Gehweg aus?) sehe ich ein zunehmendes Problem.
  - Die Ein- und Ausfahrten für die Gebäude, Wohnheim und KITA, nehmen den Anwohnern ca. 8-10 Parkmöglichkeiten.
  - In der Sitzung vom 4.2.2021 heißt es „**Der Parkdruck soll sich auf keinen Fall auf die Anwohnerstraßen ausweiten**“
  - In den Anlagen befinden sich **keine Ansichten des KITA-Gebäudes** (vom Apartmentblock jedoch viele), nur in den Lageplänen. Wird es erst nach dem Apartmenthaus gebaut oder gar nicht?

f)

**Verkehr**

- Die Verkehrsbelastung der Geschwister-Scholl Straße, sie ist eine Anliegerstraße, die sich heute schon in einem bedenklichem Zustand befindet, wird dadurch noch höher frequentiert (Hol- und Bringservice Eltern, Anlieferung für Küche, Bettwäsche) und weiter ausgefahren.
- Die Ausfahrt aus der Geschwister-Scholl Straße ist in den Stoßzeiten schwierig und wird eine längere Wartezeit und den Unmut des Bring und Hol Verkehr nach sich ziehen und die Abgasbelastung im nördlichen erhöhen. Es mag zwar eine Kontaktschleife in der Ausfahrt liegen die aber ihren Dienst seit Jahren verweigert. Wenn der Müllabtransport erfolgt wird es mit Sicherheit längere Wartezeiten geben. Schon jetzt gibt es Wartezeiten bis zu 10Minuten.
- Während der Bautätigkeiten wird der Schwerlastverkehr die Geschwister-Scholl Straße stark belasten. Ob die Oberfläche, die jetzt schon durch den Umbau des von Diergardt Seniorenheimes Schaden genommen hat, weiter die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt abzuwarten.
- Da die Wohnungsbaugesellschaft die Parkflächen an ihre Mieter nur noch gegen Gebühr abgibt erhöht sich der Parkdruck auf der Geschwister-Scholl Straße und umliegenden Straßen zusätzlich.
- Auch durch das Cafe Newzella geht tagsüber Parkraum verloren da die Besucher des Cafes die Parkflächen in den Anwohnerstraßen nutzen.
- Die Aushubarbeiten der Baugruben wird noch eine zusätzliche Belastung für die Geschwister-Scholl Straße bringen.
- Mit den Neubauten, Kita-Apartmenthaus, kommt zusätzlicher LKW Lieferverkehr hinzu.

g) **Vorhandenes Seniorenheim**

- Durch den Abriss und Neubau des angebauten(eines) Traktes des Herta-von Diergardt Seniorenheimes gibt es für die Angestellten 8 Parkmöglichkeiten am Haus weniger.
- Diese belegen nun Parkflächen in der Geschwister-Scholl Straße.
- Der Lieferdienst für Lebensmittel und Wäsche mit LKW belastet den Aufbau der Geschwister-Scholl Straße zusätzlich.

h)

**Umfeld**

- Eine erhöhte Gefahr für Schul und Kitakinder entsteht durch die Zunahme des Bring-Hol Verkehr zur neuen KITA. Da die Erich Klausener Grundschule gegenüber dem Bauvorhaben und die KITAS im Süden Alkenraths liegen. Sowohl in der Geschwister-Scholl Straße als auch durch einbiegen in die Geschwister-Scholl Straße, von der Alkenrather Straße aus, sind Kinder und Eltern unterwegs.
- Der Radioempfang mit Terristischen Antennen wird durch das hohe Gebäude zusätzlich beeinträchtigt (Große Bäume in der Geschwister-Scholl Straße sind vorhanden und beeinträchtigen jetzt schon den Empfang). Die Reihenhäuser bestehen aus 2 Ebenen mit einer maximalen Höhe von 6m.
- Die Abgabe von 450m<sup>2</sup> Fläche an Stadtgrün um einen Gehweg zu erstellen und die Umgebung sauber und schön zu halten ist zu begrüßen. Ob dann auch die Sauberkeit gewährleistet (Mangel an Personal Stadtgrün) ist bleibt offen.
- Über die fast zugewachsenen Parkwege kann man sehr schlecht gehen und sie sind nicht sehr einladend für Kinder und Senioren. Es ist ein dunkles und wenig einladendes Terrain.
- Die Beschattung durch das Gebäude berichtet nur zur Mittagszeit und Abendzeit über die Nördlichen und Östlichen Bebauung. Das Cafe westlich wurde nicht erfasst. Spielt das keine Rolle?
- In Anlage 6 2020/0186 Fußgängerperspektive wird der Blick aus der Brüder-Bonhöfer Straße falsch dargestellt. Den Baum vor dem Glockenturm gibt es nicht mehr und gibt dem Blick frei auf den gesamten Neubau.

i) **Abschluss**

Die Pläne in Bezug der Bauhöhe (24,00m) des Apartmenthauses sollten noch einmal vom Bauamt und den Politiker der Stadt Überdacht werden.

Siehe Bauordnung NRW §9 Gestaltung Satz 2.

Ferner ist es wünschenswert beide Gebäude zur selben Zeit zu erstellen, um eine lange Bauzeit und Lärmbelästigung, zu verhindern.

Mit freundlichem Gruß

**Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 7**

- a) Die Nomenklatur der Bauleitplanverfahren folgt einer ganz bestimmten Systematik. Mitunter soll über die Ortsbezeichnung Interesse an der Planung geweckt werden. Im vorliegenden Fall hat es im laufenden Verfahren eine Konzeptänderung gegeben, weshalb das betreute Wohnen im Namen des Bebauungsplanes keine Berücksichtigung mehr fand.

- b) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und

Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- c) Sowohl in der Nordwest- als auch in der Südostansicht ist die Kita neben dem geplanten Wohngebäude dargestellt. Unabhängig von der Bezeichnung des Bebauungsplanes wird das geplante Apartmenthaus ebenso wie die Kita in allen Planungsunterlagen detailliert beschrieben und dargestellt.

- d) Wohnblock betreutes Wohnen:

Das Vorkommen einer Altlast schließt eine Bebauung nicht kategorisch aus. Wenn eine Altlast auf einem Grundstück besteht, ist diese gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten um potentielle Gefährdungen für die zukünftige Bebauung und Nutzung zu identifizieren und ggf. erforderliche Maßnahmen zu formulieren. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde ein entsprechendes Bodengutachten erstellt.

*Zu Höhe des Wohnblocks siehe b).*

Der durch das Vorhaben ausgelöste Stellplatzbedarf wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt und ist vollständig auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen. Im Regelfall wird sich, wenn keine eigene Stellplatzsatzung der Stadt oder Gemeinde vorliegt, an den Richtwerten der Landesbauordnung orientiert. Aufgrund des bereits hohen Parkdrucks in der Geschwister-Scholl-Straße ist der Ansatz der Landesbauordnung nach gutachterlicher Einschätzung jedoch zu gering, weshalb bereits höhere Werte angesetzt wurden. Insgesamt kann von 11 Mitarbeitern für die Früh- bzw. ausgegangen werden. Beim Schichtwechsel müssen einige zusätzliche Stellplätze zur Verfügung stehen, weil ein Teil der zweiten Schicht ankommt, bevor die erste Schicht abfährt. Hier wird kalkuliert, dass 6 weitere Stellplätze notwendig werden (50%). Somit sind 17 Stellplätze für Mitarbeiter zu kalkulieren. Darüber hinaus ist ein Stellplatz für einen Arzt oder Physiotherapeut erforderlich. Ein geringer Anteil der Anwohner des betreuten Wohnens hat ggf. noch einen eigenen Pkw. Gemäß dem Betriebskonzept liegt dieser Anteil erfahrungsgemäß zwar nahe Null, auf der sicheren Seite wird jedoch 10% der Wohneinheiten angenommen, demnach 5 bis 6 erforderliche Stellplätze. Für die gutachterlich ermittelten 20 Besucher, die sich jedoch über den ganzen Tag aufteilen, wurden weitere 5 Stellplätze (25% des Besucheraufkommens) kalkuliert. In Spitzenzeiten können darüber hinaus gehende Besucher auch die 6 freien Stellplätze nutzen, die für den Schichtwechsel reserviert sind, da sich die Spitzenzeiten der Besucher voraussichtlich nicht zeitlich mit einem Schichtwechsel überlagern. Somit liegt die erforderliche Stellplatzanzahl bei etwa 28 bis 30 Stellplätzen. Die 28 geplanten Stellplätze decken damit den ausgelösten Bedarf ab.

Sowohl die Kronen- als auch die Wurzelbereiche der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume dürfen bei der Bauausführung nicht tangiert werden. Dies beinhaltet auch die Herstellung der Baugrube. Grundsätzlich sind alle Arbeiten/Eingriffe im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nur in Absprache mit dem FB 67 durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) nach Maßgaben des FB 67 ist durch den Vorhabenträger vor Ausführung jeglicher Bauarbeiten zu beauftragen. Eingriffe innerhalb der Wurzelräume entsprechender Bäume ohne fachliche Begleitung sind nicht zulässig. Diese und weitere Regelungen und Verpflichtungen zum Schutz der Bestandsbäume sind Bestandteil des Durchführungsvertrages, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Akazie wird im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt und kann auch nicht gehalten werden. Die Entnahme der Akazie wird jedoch insofern ausgeglichen, als dieser Baum innerhalb des Plangebietes durch eine Neupflanzung zu ersetzen ist.

e) Kita

Die Kita und das betreute Wohnen werden zusätzlichen Verkehr erzeugen. Dieser Verkehr kann nur geschätzt werden, solange nicht beide Nutzungen im Betrieb sind. Hierzu gibt es allgemein anerkannte Richtlinien und Erfahrungswerte, die Grundlage der Schätzung bilden. Bei Annahme eines „Worst-Case-Szenarios“ und in der absoluten Spitzenzeit wird die vorhandene Verkehrsstärke in der Geschwister-Scholl-Straße von etwa 50 Kfz/h auf knapp 200 Kfz/h erhöht. Die Geschwister-Scholl-Straße ist etwa 450m lang. Eine Befahrung bei 30 km/h dauert knapp eine Minute. Eine lineare Verteilung der 200 Kfz/h auf eine Minute ergäbe 3 bis 4 Fahrzeuge, die gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs wären. Der Verkehr wird sich zwar nicht linear auf die Minuten verteilen, aber es sind selten mehr als 10 Fahrzeuge in der absoluten Spitzenzeit zu erwarten.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestelle an der Geschwister-Scholl-Straße (Linien 202, 209, 214, 217, N22) ist fußläufig erreichbar. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Radweg an der Dhünn, der von der Alkenrather Straße über die Wilhelm-Leuschner-Straße in westliche Richtung bis zur Bismarckstraße verläuft und das Plangebiet an das städtische Radwegenetz anbindet. Eine verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die Fußwege entlang der Alkenrather Straße und der Geschwister-Scholl-Straße ebenfalls gewährleistet. Es ist daher nicht erforderlich einen Stellplatz pro Mitarbeiter vorzusehen. Aus dem verkehrsgutachten geht hervor, dass auf dem Grundstück der Kita insgesamt 16 bis 23 Stellplätze einzurichten sind. Geplant sind 20 Stellplätze was im Bereich der empfohlenen Anzahl liegt.

Die Einbahnstraße der Geschwister-Scholl-Straße ist für Radfahrer auch im Gegenverkehr befahrbar. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006, FGSV) ist für den Begegnungsfall Pkw/Fahrrad eine Breite von 4,00m vorgesehen, die hier vorhanden ist. Durch die Verkehrszunahme durch die Neubaumaßnahme wird es zwar mehr Begegnungsfälle geben, die aber aufgrund des vorhandenen Querschnitts keine Probleme darstellen. In der Spitzenstunde wird dabei die Anzahl der Begegnungsfälle von etwa 2 auf 5 zukünftig steigen. 5 Begegnungen in der Spitzenzeit sind für Radfahrer zumutbar.

Die Behauptung des Wegfalls von ca. 8 - 10 Stellplätzen ist eine Fehlannahme. Derzeit besitzt das ehemalige Gemeindegrundstück zwei Grundstückszufahrten, mit der Umsetzung der Planung würde eine weitere Ein- / Ausfahrt auf der Südseite der Geschwister-Scholl-Straße hinzukommen. Diese Ein- / Ausfahrt ist etwa eine Stellplatzlänge breit. Demnach ist im Straßenraum der Geschwister-Scholl-Straße mit dem Verlust eines Stellplatzes zu rechnen. Die derzeit auf dem Grundstück der ehem. Ev. Gemeinde abgestellten Kfz parken dort illegal, können den Besitzern räumlich nicht zugeordnet und damit auch nicht berücksichtigt werden. Das Stellplatzkonzept der Planung sieht die Notwendigkeit den Stellplatzbedarf jeder Baumaßnahme auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Weiterhin ist es nicht Aufgabe der Vorhabenträgerin und damit auch nicht die des Bauleitplanverfahrens, den Stellplatzmangel im öffentlichen Straßenraum aufgrund der Verkehrsentwicklung für die gesamte Straße zu beheben.

*Zu den Ansichten des Kita-Gebäudes siehe c).*

f) Verkehr

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die Verkehrssituation in der Geschwister-Scholl-Straße untersucht. Dabei wurde sowohl die aktuelle Situation durch Verkehrszählungen erfasst als auch die zukünftige Situation nach Herstellung der Vorhaben prognostiziert. Zur Bewertung werden allgemein anerkannte und gesetzlich durch Normen vorgegebene Richtwerte zu Grunde gelegt. Die Verkehrszählung hat ergeben, dass in der Geschwister-Scholl-Straße nur ein geringes Verkehrsaufkommen mit maximal etwa 50 Kfz in der Spitzenstunde vorliegt. Durch die Einbahnstraßenregelung entfällt der für Erschließungsstraßen übliche Begegnungsfall, so dass die Straße zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen kann. Besonders im Hinblick auf den Hol- und Bringverkehr der Kita sind hier gute Bedingungen vorhanden.

Ebenfalls Bestandteil des Verkehrsgutachtens ist eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte (hier u.a. Ausfahrt aus der Geschwister-Scholl-Straße auf die Alkenrather Straße / L288). Das Gutachten weist unter Kapitel 9 „Leistungsnachweise der Knotenpunkte“ nach, dass selbst im Worst-Case-Szenario, in dem bis zu 70% der Kinder von ihren Eltern mit dem Pkw gebracht

bzw. abgeholt werden, für alle betroffenen Knotenpunkte eine ausreichende Qualitätsstufe erreicht wird. Somit ist nachgewiesen, dass der zusätzliche Verkehr der Kita, vorwiegend vom Hol- und Bringverkehr der Eltern geprägt, und dem betreuten Wohnen vom bestehenden Verkehrsnetz ohne weitere Maßnahmen aufgenommen werden kann.

In dem Verkehrsgutachten wurden vorhandene verkehrstechnische Anlagen unter der Annahme, dass diese funktionieren, berücksichtigt. Eine Reparatur und/oder Instandsetzung nicht funktionierender bestehender verkehrstechnischer Anlagen im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht Aufgabe der Vorhabenträgerin und kann auch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Bei der fachlichen Situationsbetrachtung ist der Gutachter zunächst von einer funktionierenden Kontaktschleife/Anlage ausgegangen. Sollte in dem Fall tatsächlich eine technische Funktionsstörung vorliegen, sollten dies die betroffenen Anwohner an den zuständigen Fachbereich (66) oder ihre politischen Vertreter im Bürger- und Umweltausschuss melden.

Regelmäßige Konfliktsituationen mit dem Müllfahrzeug sind nicht zu erwarten. Selbst in Spitzenzeiten der Kita sind selten mehr als 10 Fahrzeuge gleichzeitig in der Geschwister-Scholl-Straße unterwegs.

Im Zuge der Baumaßnahmen wird zudem auf Veranlassung des Bauherrn ein sog. Beweissicherungsverfahren durch einen externen Bausachverständigen durchgeführt. Dabei wird der Zustand von Straßen, Bäumen und angrenzenden Gebäuden dokumentiert. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass mögliche baubedingte Schäden dokumentiert und im Anschluss durch den Verursacher reguliert werden.

Die Regelungen zum Schutz vor Baulärm, Schmutz und Baustellenverkehr sind durch den Bauherren nach Maßgabe der einschlägigen Vorschriften im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Vorübergehende Beeinträchtigungen während der Abriss- und Bauphase sollen nach Möglichkeit auf ein notwendiges Maß beschränkt werden, sind aber nicht in Gänze zu vermeiden. Derartige Immissionen sind jedoch keine durch den Bebauungsplan bewirkten dauerhaften Nachteile. Bei Verstößen steht den Anwohnern selbstverständlich der Beschwerdeweg beim zuständigen Bauunternehmen vor Ort aber auch bei den zuständigen Stellen der Fachverwaltung der Stadt Leverkusen offen.

Es ist bekannt, dass in der Geschwister-Scholl-Straße ein hoher Parkdruck vorherrscht, der Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann aber durch das Vorhaben nicht kompensiert werden, da das nicht die Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist. Der durch die geplanten Vorhaben Kita und betreutes Wohnen ausgelöste Stellplatzbedarf wurde durch ein Verkehrsgutachten ermittelt und ist

im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück und in einer Tiefgarage untergebracht. Die Herstellung weiterer Stellplätze außerhalb des Vorhabengebietes zur Kompensierung des bestehenden öffentlichen Parkdrucks ist nicht Aufgabe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und kann auch dem Vorhabenträger nicht zugemutet werden.

g) Vorhandenes Seniorenheim:

Das Hertha-Diergardt-Haus Seniorenheim ist nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

h) Umfeld:

Die Alkenrather Straße ist bereits eine hoch belastete Straße. Der zusätzliche Verkehr der Kita und des betreuten Wohnens ist verhältnismäßig gering gegenüber den vorhandenen Verkehrsstärken. Eine signifikante Erschwerung der Querung der Alkenrather Straße entsteht nicht, da an beiden Einmündungen der Geschwister-Scholl-Straße über eine Signalanlage gesicherte Quermöglichkeiten vorliegen. Eine Überquerung der Alkenrather Straße zwischen den Signalanlagen ist heute bereits besonders für Kinder unsicher. Der zusätzliche Verkehr der Kita verändert diesen Umstand nicht.

Das neue Gebäude wird in seiner Höhe hinter der Höhe des bestehenden Kirchturms und der Bestandsbäume zurückbleiben. Abgesehen davon ist die Aussage, dass das Gebäude einen Einfluss auf den Radioempfang mit terrestrischen Antennen hat, technisch nicht belastbar, da die Empfangsqualität nicht alleine durch ein spezifisches Gebäude, sondern auch durch eine Vielzahl anderer Faktoren wie beispielsweise Reflektionen an anderen Hindernissen etc. bestimmt wird.

Im Rahmen der Umsetzung der Planvorhaben ist es vorgesehen die bestehenden Wege am Teich zu verbinden. Weil der konkrete Wegeverlauf noch nicht im Detail ausgearbeitet ist (Schutz der Wurzelbereiche der Bestandsbäume etc.) zeigt die Entwurfsfassung der Planung den Weg nicht in zeichnerischer Form. Die Planung wird jedoch in der Begründung an mehreren Stellen beschrieben (S. 15, S. 31, S. 32) und auf die Umsetzung durch den Durchführungsvertrag verwiesen. Darüber hinaus kann der Entwurf einer Wegeverbindung dem veröffentlichten Baumgutachten (Anlage 12 - 2021/1886) auf Seite 18 entnommen werden. Es ist davon auszugehen, dass mit dem „Lückenschluss“ der Spazierwege und mit der Umsetzung der Planvorhaben sich die in der Äußerung genannte Situation verbessert.

Die Verschattungsstudie wurde erstellt um sicherzustellen bzw. nachzuweisen, dass für die angrenzende Wohnbebauung keine unzumutbaren Wohnverhältnisse durch übermäßige Verschattung entstehen. Dies konnte nachgewiesen

werden. Auch wenn eine Verschattung in westlichen Bereich nicht dargestellt wurde, so ist eine solche aufgrund des Sonnenstandes nur im Winter zu erwarten und dort auch nur in den Morgenstunden. Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse ist hierdurch nicht zu erwarten.

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Anlage 6 der Vorlage 2020/0189 gab es den genannten Baum noch. Zwischenzeitlich musste der Baum jedoch vom Fachbereich Stadtgrün entnommen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V30/III sieht jedoch nicht weit vom ehemaligen Baumstandort 3 Neupflanzungen vor.

i) Abschluss

§ 9 (2) BauO NRW beinhaltet das gestalterische Einfügen der baulichen Anlagen in ihre Umgebung. Der Bebauungsplan V 30/III sieht zwar mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen eine höhere Bebauung als in der direkten Umgebung (Reihenhäuser) vor, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit Zeilenbauten und städtebaulichen Dominanten auf. Hier ist nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils zu betrachten. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert und die verschiedenen Belange gegeneinander abgewogen. In diesem Fall machen das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, eine stärkere vertikale Ausnutzung erforderlich.

Beide Gebäude sollen möglichst schnell fertiggestellt werden. Der Durchführungsvertrag enthält Fristen, innerhalb welcher mit dem Bau zu beginnen ist und bis wann der Bau fertiggestellt werden muss. Daher ist nicht davon auszugehen, dass sich die Baustelle unverhältnismäßig in die Länge zieht.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

## II/A 8.: Äußerungen der Öffentlichkeit

**Von:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
**An:** [Kominek, Karol](#)  
**Cc:** [Ahrendt, Oliver](#)  
**Betreff:** WG: Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und  
**Datum:** Montag, 20. Juni 2022 06:52:46

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 16. Juni 2022 20:26  
**An:** [61@stadt.leverkusen.de](mailto:61@stadt.leverkusen.de)  
**Betreff:** Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und

Hallo Stadt Leverkusen ,

- a) die Einfamilienhäuser in der Geschwister Scholl Straße sind ca. 5 m hoch .  
Das geplante Haus des Seniorenstift ist geplant mit einer Höhe von ca. 25 m .  
Dieses geplante Haus ist 5 mal so hoch , wie seine direkt umgebende Einfamilienhäuser .  
Die Aussage , das dieses Projekt sich in die Umgebung einpasst ist wohl etwas übertrieben !

Wir Anwohner sind nicht gegen den Bebauungsplan , sondern gegen die geplante Dimension ( Höhe ! ) .

- b) Für die Zeit der Bebauung wird das ganze Gelände genutzt und umgegraben , weil bauen nun einmal Platz benötigt .

Ist es deshalb möglich , die Fläche zur Geschwister Scholl Straße bis Ende dieser Erhöhung ( der kleine Abhang zum See ) zu nutzen ,  
und diesen komplett aushebt , um dort eine umfassende Tiefgarage zu errichten .  
Auf diese Fläche , ca 45 x 100 m , sollte man direkt beide geplante Gebäude errichten .  
Eine Tiefgarage dieser Dimension ergibt genügend Platz für das Seniorenstift , Kita , Elterntaxi ,  
Anlieferer , Anwohner und Gäste .  
Die Seite der Tiefgarage zum See hin , könnte man einer Gitterstab Konstruktion offen , Licht und luftig gestalten .

Das Seniorenstift benötigt jetzt nur noch die maximale Höhe des von Diergardt Haus aus der Geschwister Scholl Straße .

Man benötigt nicht die ganze ebene Fläche zur Geschwister Scholl Straße , so das genügend Platz bleibt , um etwas Grün neu zu pflanzen .

- c) Die Kita und das Seniorenstift sollte man mit Elektrovoltaiik auf dem Flachdach bestücken .  
Auf diese Weise ist es ein Nullenergie Gebäude !

Diese so verplante Fläche würde auch nicht den Abriss des evangelischen Kirchturm nach sich ziehen .

Mfg , [REDACTED] .

### Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 8

- a) Der Bebauungsplan V 30/III bleibt mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen hinter der Höhe des heute an der Stelle bestehenden Turmes (27,00 m) zurück, sieht aber einen hinsichtlich des Gebäudevolumens größeren Baukörper vor. Das Solitärgebäude mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 23,50 m hebt sich von der Maßstäblichkeit der direkten Umgebung (Reihenhäuser) ab, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit zahlreichen Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf. Orientierungsmaßstab ist insofern nicht nur eine Straße, sondern das Gesamtgefüge eines Stadtteils Alkenrath. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die keine verbindliche Bauleitplanung existiert. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Verfahrens eruiert. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) und insbesondere das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, aber auch die notwendige Anzahl der betreuten Wohneinheiten und der Kapazität der Tagesbetreuung, die für einen nachhaltigen Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, machen zum einen eine stärker vertikale Ausnutzung und zum anderen ein Heranrücken an die nördlich angrenzende Wohnbebauung erforderlich. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen vertretbar, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen wird. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße nächstgelegenen Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauseinheiten werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch

das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei der geplanten Höhe und Lage des Neubaus also nicht zu erwarten, so dass der Baukörper in seiner Höhe und seinem Volumen städtebaulich vertretbar erscheint.

- b) Baustellen können durchaus platzsparend konzipiert werden, wenn die Platzverhältnisse vor Ort beengt/eingeschränkt sind. Dabei werden z. B. Baustellencontainer möglichst vertikal aufgestellt. Für die platzsparende Aufstellung eines Baukrans gibt es ebenfalls einige technische Lösungen.

Der Entwurf, welcher die Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet, wurde unter Prüfung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen erarbeitet. Die in der Äußerung vorgeschlagene Planung vernachlässigt, neben anderen Punkten, in erster Linie den Aspekt, dass die Außenfläche der Kita erheblich reduziert werden müsste. Dies ist vor allem auch deshalb nicht umsetzbar, da es eine vorgeschriebene Mindestgröße für Außenspielflächen gibt, die durch diese Planung deutlich unterschritten werden würde.

- c) Über den Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird festgesetzt, dass die Dachflächen die nicht durch Technikflächen in Anspruch genommen werden, mit Photovoltaikanlagen in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung auszustatten sind.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung**

Den Anregungen wird dahingehend gefolgt, dass die Dachflächen ohnehin mit Photovoltaik ausgestattet werden sollten.

Den weiteren geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.