



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2107

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26-V39/I-Fri
Dezernat/Fachbereich/AZ

18.04.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	08.05.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.05.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I "Manfort - IPL-Kita"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 39/I „Manfort - IPL-Kita,“ einschließlich Begründung, wird zugestimmt.
2. Der Entwurf ist mit diesem Beschluss und der beigefügten Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlagen: § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 30 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch – (BauGB).

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 39/I „Manfort - IPL-Kita“ befindet sich im Stadtteil Manfort, westlich der Straße „Hemmelrather Hof“ sowie nordwestlich der Hans-Gerhardt-Straße. Er umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 30, das Flurstück 319. Der Bereich ist privates Eigentum des Investors.

Anlass/Ziele und Zwecke der Planung:

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 39/I „Manfort - IPL - Kita“ soll eine sechsgruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert werden.

Verfahren:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 39/I „Manfort - IPL - Kita“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, gleichwohl hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke zu informieren. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit, möglichst zügig eine ausreichende Anzahl von Kita-Plätzen bereitzustellen, der in diesem Jahr stark angestiegenen Zahl der Bauleitplanverfahren für soziale/städtische Infrastruktur und der damit verbundenen hohen Belastung des Fachbereichs Stadtplanung (FB 61) wird hier das beschleunigte Verfahren angewendet. Damit kann schneller das erforderliche Baurecht geschaffen, die Kita frühzeitiger realisiert und die Verwaltung entlastet werden.

Weiteres Vorgehen:

Nachfolgend ist angestrebt, den Auslegungsbeschluss zu fassen.

Hinweis:

Der Geltungsbereich in Originalgröße (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) sowie die Anlagen 5 bis 10 werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

Anlage 1_V39-I_VEPlan

Anlage 2_V39-I_VBPlan

Anlage 3_V39-I_Textliche Festsetzungen

Anlage 4_V 39-I_Begründung Offenlage

Anlage 5_V39-I_Artenschutzprüfung

Anlage 6_V39-I_FFH-Prüfung

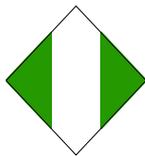
Anlage 7_V39-I_Baugrundgutachten

Anlage 8_V39-I_Versickerungsgutachten

Anlage 9_V39-I_Hol_Bringkonzept

Anlage 10_V39-I_Schalluntersuchung

STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I „Manfort – IPL-Kita“

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Fläche für Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist gemäß Eintrag im Plan mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Kindertagesstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) bezieht sich auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung wie z. B. Treppenbauten, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist um max. 2 m zulässig.

Technische Aufbauten und aufgeständerte Solaranlagen auf Gebäuden mit Flachdächern sind mindestens um 2 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachabstände oder technische Anlagen (z. B. für Be- und Entlüftung, Entrauchung oder Versorgungsanlagen) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte und unmittelbar an das Gebäude der Kindertagesstätte angrenzende Terrassen um max. 2,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Fahrradstellplätze (FSt) sind nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und Carports ist unzulässig.

5. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit Ki, St und FSt festgesetzten Flächen zulässig.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielanlagen der Kita, Anlagen zur Stromversorgung, Geräte- oder Gartenhäuser mit einer Grundfläche von insgesamt bis zu 16 m² sowie Flächen für die Niederschlagsentwässerung.

Standorte für Abfallbehälter (As) sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Terrassenüberdachungen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), auszubilden. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 66db(A) innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

7.1 Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

Die Versiegelung ist zu beschränken auf die zulässigen Nebenanlagen sowie notwendige Erschließungsflächen. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch teildurchlässige Flächen, wie z. B. Pflasterflächen, wassergebundene Flächen, Rasengittersteine, Schotterflächen, Kiesbelag im Sinne der DIN 1986-100:2016-12, Tabelle 9, Nr. 2. und vergleichbare Materialien.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 8 einheimische, standortgerechte (Laub-) Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Begrünung der Anpflanzflächen

Anpflanzfläche P1

Die in der Planzeichnung mit P1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen als dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen fachgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzqualität für die Baumpflanzungen wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x v., m.B. StU 16-18 (dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm).

Anpflanzfläche P2

Die in der Planzeichnung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Schnitthecke zu bepflanzen. Pflanzqualität: Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 80 – 100 cm Höhe, ohne Ballen.

Anpflanzfläche P3

Die in der Planzeichnung mit P3 gekennzeichneten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen/Wiese zu begrünen.

Innerhalb der Anpflanzfläche P3 sind darüber hinaus in Summe mindestens 4 standortgerechte Laubbäume gemäß Planzeichnung als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte dürfen jeweils um 2 m parallel zur Straßenachse verschoben werden. Die Baumart ist nach aktueller GALK-Liste (Straßenbaumliste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz) zu wählen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.

Die Baumscheiben sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Hinweis: Baumscheiben sind > 6 m² zu errichten. Pflanzgruben sind mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ herzustellen und mit geeignetem Substrat zu verfüllen. Die Vorgaben der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und Pflanzgruben sind entsprechend anzuwenden.

7.3 Dachbegrünung

Das Flachdach des obersten Geschosses der Kindertagesstätte ist mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dafür ist das Dach mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von 10 cm zzgl. Drainschicht zu versehen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsaufbau e.V., Bonn).

Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden sowie Flächen zur notwendigen Erschließung und Terrassen. Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien errichtet werden, dürfen nicht von der Begrünung ausgenommen werden.

7.4 Fassadenbegrünung

Auf mindestens 25 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. In diesen 25 %, die es zu begrünen gilt, können die Fassadenfläche der Nebenanlage (Ki) mit angerechnet werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), Arten zu verwenden.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

9.1 Fassaden

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz und/oder Klinker und/ oder Holz zu verwenden. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Helligkeitswert < 40 %.

9.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Dauerhafte Stellplätze sind so abzuschirmen, dass die Behälter von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind.

9.3 Einfriedungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,80 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zauns (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximal Pflanzabstand von 0,50 m vor den Zaun, auf eigenen Flächen zu pflanzen.

9.4 Hinweisschilder

Hinweisschilder dürfen nur an der Süd- oder Ostfassade angebracht in Form von Schriftzügen, Einzelbuchstaben und / oder einzelnen Symbole angelegt werden. Sie müssen mit Abstand zur Fassade (max. 10 cm) montiert werden und dürfen hinterleuchtet oder angestrahlt sein. Die zulässige Montagehöhe der einzelnen Werbeanlage ist auf max. 2,70m (OK Fassade) beschränkt. Die Fläche für Hinweisschilder ist auf insgesamt maximal 2 m² begrenzt.

Die Kombination von Hinweisschilder und Fassadenbegrünung ist zulässig.

Folgende Hinweisschilder sind nicht zulässig:

- Blicklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

C HINWEISE

10. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Zum Schutz von Brutvögeln sind Fäll- und Rodungsarbeiten ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahrs bis zum 28./29.02 des Folgejahrs zulässig. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch, Holzstapeln, Schnittguthaufen oder ähnlichen Strukturen in Bodennähe.

11. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gem. den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden.

Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen: 1/T.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN4149:2005 und den entsprechenden Bedeutungsbeiwerten wird ausdrücklich hingewiesen.

12. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine besonderen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Überprüfung des Bereichs auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

13. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

14. DIN-Normen

Sämtliche in den Planunterlagen genannten Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) können bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Dienststunden eingesehen werden.

15. Pflanzvorschlagslisten

Pflanzvorschlagsliste 1 – Maßnahmenfläche P1

Standortgerechte Sträucher:

- blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
- Hasel	Corylus avellana
- zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
- eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Schlehe/Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Hundsrose	Rosa canina
- Sal-Weide	Salix caprea
- schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Klein-bis mittelkronige Bäume

- Feld-Ahorn	Acer campestre
- Sand-Birke	Betula pendula
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche	Prunus avium
- Wild-Birne	Pyrus communis
- Vogelbeere	Sorbus aucuparia
- Schwarzerle	Alnus glutinosa
- Zitterpappel	Populus avium
- Blumen-Esche	Fraxinus ornus
- Baum-Hasel	Corylus colurna
- Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
- Wild Ahorn	Malus sylvestris
- Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
- Ulme `New Horizon´	Ulmus `New Horizon´

Rank-und Kletterpflanzen

- Fünfblättrige Klettergurke	Akebia quinata
- Aristolochia tomentosa	Pfeifenblume
- Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
- Efeu	Hedera helix
- Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi

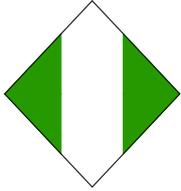
- | | |
|----------------|----------------------------------------|
| - Winterjasmin | Jasminium nudiflorim |
| - Wilderwein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ |

Mindestpflanzqualität:
1,5 l Topf, ab 2 Triebe, 60-100 cm

Pflanzvorschlagsliste 1 – Maßnahmenfläche P2

Heimische und standortgerechte Schnitthecken

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Rotbuche | Fagus sylvatica |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - eingriffeliger Weißdorn | Crateagus monogyna |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V39/I „Manfort – IPL – Kita“



Begründung

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: März 2023



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung.....	4
2.2	Ziel der Planung	5
3	Planrechtfertigung.....	5
4	Verfahren.....	5
4.1	Verfahrensart.....	5
4.2	Verfahrensschritte.....	7
5	Planungsbindungen	7
5.1	Landesentwicklungsplan.....	7
5.2	Regionalplan.....	7
5.3	Flächennutzungsplan.....	8
5.4	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	8
5.5	Landschaftsplan	10
5.6	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	10
5.7	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	11
5.8	Denkmalschutz	11
5.9	Eigentumsverhältnisse.....	11
6	Fachplanungen	11
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	11
6.2	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	12
7	Bestand, Ausgangssituation.....	12
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	14
9	Gutachten	15
10	Begründung der Festsetzungen	18
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
10.1.1	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18
10.1.2	Fläche für Gemeinbedarf	18
10.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	18
10.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
10.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Müllabfallbehälter, Stellplätze und Garagen	19
10.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
10.1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
10.2.1	Fassaden, Materialien, Farben	21
10.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	21



10.2.3	Einfriedungen	21
10.2.4	Hinweisschilder	21
11	Hinweise	22
Teil B	Umweltbelange und Auswirkungen	22
12	Umweltbelange	22
12.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	22
12.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	23
12.3	Schutzgut Boden und Fläche	23
12.4	Schutzgut Wasser.....	24
12.5	Schutzgut Klima und Luft.....	25
12.6	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	25
12.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	27
13	Auswirkungen der Planung	27
14	Planvollzug	28
15	Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	28
16	Städtebauliche Kennziffern	28
17	Gutachten	28



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) Nr. V39/I „Manfort – IPL-Kita“ ist ca. 3.000 m² groß und liegt im Stadtteil Leverkusen-Manfort (Siehe Anlage 2 der Vorlage). Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 30 das Flurstück 319. Der Geltungsbereich lässt sich folgendermaßen abgrenzen:

Im Norden durch das Flurstück 327,

im Osten durch die Straße „Am Hemmelrather Hof“ (Flurstück 387),

im Süden durch das Flurstück 208 sowie

im Westen durch das Flurstück 200 der Flur 30, Gemarkung Wiesdorf.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

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

Zur Errichtung einer Kindertagesstätte eignet sich das Plangebiet insbesondere aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung sowie der Unterversorgung des Stadtteils Leverkusen-Manfort an Betreuungseinrichtungen und -plätzen. Auf der Fläche des Plangebiets befinden sich aktuell noch zwei ehemalige Tennisfelder des früher benachbarten Tennisclubs. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Standortes zum „Innovationspark Leverkusen“ (IPL) soll die geplante Kindertagesstätte auch zur Betreuung der Kinder der Beschäftigten des Innovationsparks dienen. Hierdurch soll für die Beschäftigten des Innovationsparks künftig die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ aus dem Jahr 2004. Durch diesen werden für das Plangebiet Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sport“ sowie „Büro / Tagung“ festgesetzt, sodass das Vorhaben zur Errichtung einer Kindertagesstätte den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans widerspricht.

Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans VBP Nr. V39/I „Manfort - IPL – Kita“ notwendig.



Die zur künftigen Erschließung der geplanten Kindertagesstätte dienende Straße „Am Hemmelrather Hof“ ist bisher nur für die Verkehre zum Hemmelrather Hof ausgelegt. Der notwendige Ausbau dieser Straße inklusive der Verlegung der erforderlichen Leitungstrassen bis zur Grundstücksgrenze der Kita (u. a. Fernwärme, Wasser, Strom, Elektro, Internet) wird nicht durch die Vorhabenträgerin selbst, sondern durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN sichergestellt. Die Kosten hierfür trägt ebenfalls NRW.URBAN, nicht die Vorhabenträgerin. Diese Fläche im öffentlichen Bereich ist entsprechend nicht Teil des Geltungsbereichs des VEP.

2.2 Ziel der Planung

Das Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 6-gruppigen Kita mit 1.110 m² Nutzfläche an der Straße „Hemmelrather Hof“. Mit voraussichtlich bis zu 110 Plätzen soll der bestehende hohe Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder in Leverkusen z. T. gedeckt werden.

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

3 Planrechtfertigung

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan 115/I wurde 1998 ursprünglich mit der Absicht zur Reaktivierung des Geländes für gewerbliche und industrielle Nutzungen vor dem Hintergrund des knappen Angebots an allgemein verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen in Leverkusen aufgestellt. Die letzte Änderung des Bebauungsplans 115/I erfolgte im Jahr 2004. Die im Zuge der Änderung des Bebauungsplans genannten Planungsziele wurden umgesetzt, die Gewerbeflächen jedoch bisher nicht ausreichend in Anspruch genommen gleichwohl ein hoher Gewerbebedarf herrscht.

Durch den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem ersten vollendeten Lebensjahr, fehlen der Stadt Leverkusen Flächen für Kindertagesstätten.

Die Gemeinbedarfsnutzung einer Kindertagesstätte ist durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan nicht zulässig. Eine neue planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Kita, um diesem Rechtsanspruch gerecht werden zu können, ist demnach von Bedarf.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Auf Grundlage der oben genannten Planrechtfertigung stellte die Vorhabenträgerin (Colonia Kids GmbH & Co. KG) einen Antrag auf Verfahrenseinleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB. Für die planungsrechtliche Vorbereitung des Baus einer Kindertagesstätte eignet sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da seitens der Stadt Leverkusen in diesem Zuge eine Rechtsverbindlichkeit zur Umsetzung der Planung durch die Vorhabenträgerin bewirkt werden kann. Der Einleitungsbeschluss wurde am 12.09.2022 gefasst.



Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung zu Zwecken der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde im vorliegenden Verfahren daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche liegt bei dem vorliegenden Vorhaben mit einer Größe von ca. 700 m² unterhalb der hierfür maßgebenden Schwelle von 20.000 m². Durch den VEP wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso ist nach dem aktuellen Kenntnisstand davon auszugehen, dass zum einen aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts, zum andern aufgrund der bereits im Umfeld bestehenden, baulichen Vorprägung keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ausgelöst wird. Demnach sind die Kriterien für die Durchführbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wurde im Rahmen des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Zudem wurde aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Wirkzone (300 m Abstand) des östlich gelegenen FFH-Gebiets „Dhünn und Eifgebach“ eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der folglich bereits im Bestand gegebenen, baulichen Prägung des Plangebiets und der Umgebung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten ausgeschlossen. Somit kann der VEP im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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



4.2 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Am 05.09.2022 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) und der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „V39/I Manfort- IPL- Kita“ gefasst; der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 45 vom 07.11.2022 bekannt gemacht. Trotz des vereinfachten Verfahrens und dem Absehen der frühzeitigen Beteiligung hatte die Öffentlichkeit in diesem Verfahrensschritt im Zeitraum vom 14.11.2022 bis zum 30.11.2022 die Möglichkeit sich über die Grundzüge der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

5 Planungsbindungen

5.1 Landesentwicklungsplan

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

5.2 Regionalplan

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

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans von Dezember 2021 gibt es keine abweichenden Darstellungen. Die beabsichtigte Nutzung ist grundsätzlich mit den Darstellungen des Regionalplans vereinbar.

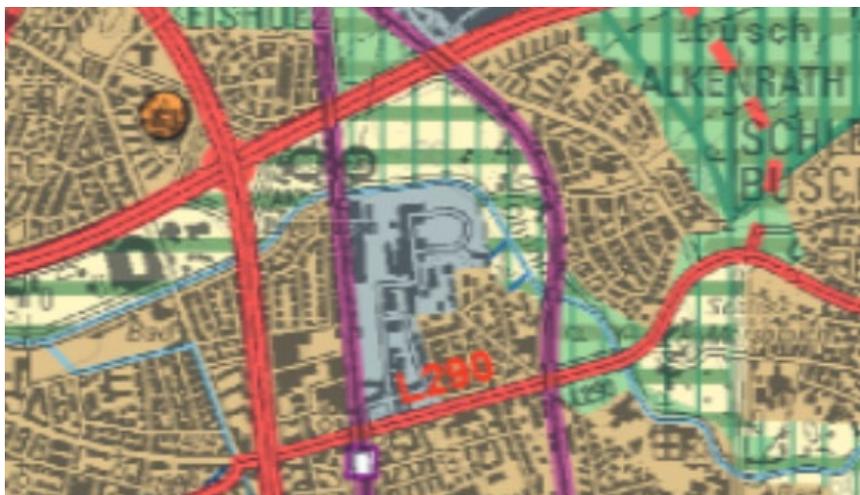


Abbildung 1: Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan Köln (Blatt 05 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis)



zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest.

Die unmittelbar im Westen sowie im Osten an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ebenfalls, gemäß den oben beschriebenen Festsetzungen, als Sondergebiet festgesetzt. Der Denkmalstatus des Gebäudeensembles des Hemmelrather Hofes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen bewusst eng gefasst.

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

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

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

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

Im Zusammenhang einer schalltechnischen Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ wurden auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen sowie insbesondere der immissionsschutzrechtlichen Zonierung keine Beeinträchtigungen für die Wohnnachbarschaft prognostiziert.

Die Erschließung des Plangebiets wird im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Johannes-Kepler-Straße nördlich des Plangebiets über die Straße „Am Hemmelrather Hof“ östlich des Plangebiets gesichert, diese ist inklusive Wendeanlage im Süden angrenzend an das Plangebiet als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (V) festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Plangebiet festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wurde für eine, im Vergleich zum tatsächlichen Bestand, deutlich intensivere Nutzung angelegt, jedoch bislang nicht entsprechend bezüglich der Ver- und Entsorgung ausgebaut. Ein solcher Ausbau soll durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN noch im Jahr 2023 erfolgen.

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

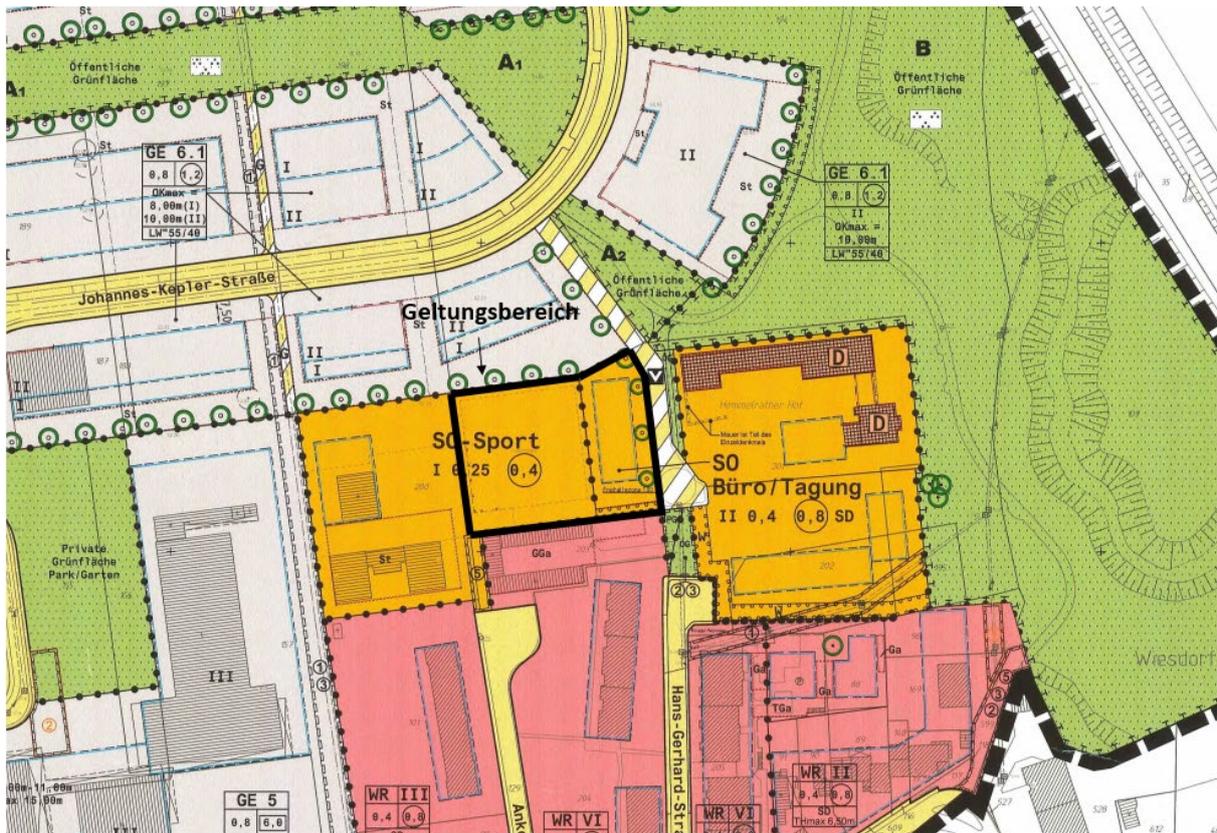


Abbildung 3: Ausschnitt (ohne Maßstab) aus rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung

Durch den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan kann das Vorhaben der Errichtung einer Kindertagesstätte nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ notwendig.

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb sowohl des rechtsverbindlichen Landschaftsplans als auch des Entwurfs der Neuaufstellung.

5.6 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete nach EU-Recht weisen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten mit Bedeutung für die europäische Staatengemeinschaft (Natura-2000) auf. Neben den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-RL) sind dies Vogelschutzgebiete gemäß der Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet ist nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Allerdings befindet sich ein solches Natura-2000-Gebiete im Regelvorsorgebereich von 300 m um das Plangebiets. Gemäß VV Habitatschutz liegt der „Regelvorsorgebereich-Bauleitplanung“ bei 300 m und beschreibt das wirkungsrelevante Umfeld von Bebauungsplänen.

Östlich und nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“, welches aufgrund seiner beispielhaft ausgeprägten Mittelgebirgsfließgewässer sowie aufgrund eines Talsystems mit feuchten Hochstaudenfluren und Auwäldern von



landesweiter Bedeutung geschützt ist. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet beträgt Richtung Osten etwa 160 m, nach Norden etwa 290 m.

Aufgrund der geringen Entfernung des Plangebiets zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Anlage 5 der Vorlage) (ISR, 09.12.2022) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzwecke des Natura2000-Gebietes zu erwarten sind. Im betroffenen Abschnitt der Dhünn, sowie weiter flussabwärts befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. Zudem können Einflüsse auf wandernde Fischarten ausgeschlossen werden.

5.7 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T. Es sind die Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Für das Plangebiet liegen keine besonderen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im Bebauungsplan ist daher ein allgemeiner Hinweis zum Umgang bei zufälligen Kampfmittelfunden enthalten.

5.8 Denkmalschutz

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die vierseitige, nahezu geschlossene Hofanlage „Hemmelrather Hof“, welche als Baudenkmal eingetragen ist. Nach § 9 Abs. 1 DSchG NRW unterliegt jede bauliche Maßnahme an einem Baudenkmal einer Erlaubnispflicht. So befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Denkmalnahbereichs und wurde hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbilds im Rahmen des Bauleitplanverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt und als unkritisch bewertet.

5.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin Colonia Kids GmbH & Co. KG.

6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb der ermittelten angemessenen Abstände/Sicherheitsabstände. Dementsprechend ergeben sich dadurch keine Planungsvorgaben für dieses Verfahren.



6.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Mobilitätskonzept 2030+ (2020) neu aufgestellt. Aus dem Konzept geht allgemein das Ziel der Stärkung des Umweltbundes hervor. Die vorliegende Planung kommt durch die wohnortnahe Bereitstellung von Kita-Plätzen und der Schaffung von Fahrradstellplätzen diesem Ziel nach. Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Handlungsfelder und/ oder Maßnahmensteckbriefe des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts und wird darüber hinaus von diesem nicht weiter berührt.

7 Bestand, Ausgangssituation

Nutzung Plangebiet

Auf der Fläche des Plangebiets befinden sich im westlichen Teil zwei eingezäunte Tennisfelder, welche derzeit nicht genutzt werden und den Charakter eines Schotterplatzes (Brache) annehmen. Die Tennisfelder werden von Norden, Süden sowie Osten zudem von einem Gehölz- und Heckensaum eingeschlossen. Die Grünfläche im östlichen Teilbereich des Plangebiets ist aufgeschüttet sowie durch Kleingehölze geprägt. Anfang 2023 wurde das Grundstück gerodet und liegt im Bestand nun vollständig gerodet vor.

Nutzung Umgebung

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

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

Die Umgebung im Süden des Plangebiets ist durch Mehrfamilienhäuser (Zeilenbauten) mit großzügigen privaten Gärten und Vorgärten geprägt. Die Mehrfamilienhäuser haben drei bis vier Vollgeschosse, Satteldächer und orientieren sich traufständig zur Hans-Gerhard-Straße sowie zum Ankerweg.

Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich aktuell eine ca. 1000 m² große Zweifachturnhalle, welche für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt wird. Weiter westlich schließt zudem das Gewerbegebiet „Innovationspark Leverkusen“ an das Plangebiet an. Hier sind u. a. ein Stahlhändler, ein Metallverarbeitungsunternehmen und mehrere Pharmaunternehmen als prägende gewerbliche Nutzungen ansässig. Ein Großteil der ausgewiesenen Gewerbeflächen wurde bisher noch nicht in Anspruch genommen und liegt brach.

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

Die nächstgelegenen vorhandenen Kindertagesstätten befinden sich jeweils in ca. 1 km Entfernung südlich sowie östlich des Plangebiets.



Verkehr

Die Haupteinschließung für den PKW-Verkehr des Plangebiets erfolgt im Bestand über die östlich des Plangebiets verlaufende Straße „Am Hemmelrather Hof“, welche im Norden an die Johannes-Kepler-Straße anschließt.

Eine weitere Zuwegung zum Plangebiet besteht von Süden aus über einen Fuß- und Radweg (Anbindung an die Hans-Gerhard-Straße).

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die an der Gustav-Heinemann-Straße liegenden Bushaltestellen „Mauspfad“ (ca. 600 m) und „Finanzamt“ (ca. 1,2 km) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die beiden Haltestellen werden von den Buslinien 212 und 214 sowie den Schnellbussen SB21, SB22 und SB29 in einer Taktung von ca. 20 Min. angefahren und stellen somit die Anbindung in Richtung des Bahnhofs „Leverkusen-Mitte“, der von den Zügen des Nah- und Fernverkehrs angefahren wird sicher.

Der nächste gelegene Anschluss an den schienengebundenen Personenverkehr ist die Bahnhaltstelle „Leverkusen-Manfort“ und befindet sich in 1,5 km Entfernung, südwestlich des Plangebiets. Die Haltestelle wird von der Regionalbahn RB 48 in einer Taktung von ca. 30 Min. angefahren und ermöglicht einen Anschluss in Richtung Bonn und Wuppertal-Oberbarmen. Zudem halten hier zusätzlich die Buslinien 209, 211, 222 und 227 in einer Taktung von ca. 20 Min mit Anbindung u.a. nach Leverkusen-Mitte, Bergisch Gladbach und Opladen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Fernwärme und Trinkwasser ist über die vorhandenen umliegenden Versorgungsnetze ebenso sichergestellt wie ein Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den Mischwasserkanal der Straße „Am Hemmelrather Hof“ mit Fließrichtung Norden. Südlich des Plangebiets grenzt zudem ein Trennsystem an, welches sich nach Süden orientiert. Eine Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität ist aktuell nicht vorhanden, wird jedoch durch die Erschließungsträgerin NRW.Urban bis zum Baubeginn der Kita auf Kosten von NRW.Urban sichergestellt.



8 Planung, Städtebauliches Konzept

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, welcher die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Plangebiets darstellt und als Anlage dieser Begründung beiliegt.

Gliederung und Nutzungsstruktur des Vorhabens

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Errichtung einer 6-gruppigen Kindertagesstätte mit ca. 110 Betreuungsplätzen mit 1.110 m² Nutzfläche inklusive zugehöriger Freiflächen dar.

Das Kitagebäude soll über ein Vollgeschoss zzgl. eines Staffelgeschosses mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 1.250 m² verfügen. Das Flachdach des Staffelgeschosses soll, sofern nicht von Technik belegt, extensiv begrünt werden. Die Fassaden des Kitagebäudes werden ebenfalls begrünt. Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Die baulichen Anlagen der Kindertagesstätte sollen gemäß städtebaulichem Konzept zentral im Plangebiet, entlang des Erschließungsangers im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets sowie an dem südlich angrenzenden Garagenhof auf dem Flurstück 208 angeordnet werden. Die erforderlichen Nebenanlagen (Fahrradstellplätze, Standort für Abfallbehälter, Vordächer und Abstellräume) werden im Süden und Osten des Plangebiets angeordnet.

Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Geländes der Kindertagesstätte erfolgt von Norden aus über die Straße „Am Hemmelrather Hof“ in Form einer Vorfahrt auf dem Kita-Grundstück und den dort angeordneten privaten Stellplätzen im Osten des Plangebiets. Die Pkws können im Norden einfahren und im Süden über das private Grundstück und/oder über die Wendeanlage ausfahren. Die Anordnung der 15 Stellplätze (5 Stellplätze für Kurzzeitparker für den Hol- und Bringverkehr) sowie die angedachte Verkehrsführung sollen einen reibungslosen Ablauf sicherstellen und die Möglichkeit zu einem kurzen Halt auf dem Grundstück bieten, ohne über eine längere Dauer einen Stellplatz zu belegen. Die öffentliche Verkehrsfläche des Hemmelrather Hofes ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von rund 5,50 m für den Begegnungsverkehr PKW-PKW ausreichend dimensioniert. Der für die künftige Erschließung bzgl. der Ver- und Entsorgung der Kindertagesstätte notwendige Ausbau der Straße wird nicht durch die Vorhabenträgerin selbst, sondern durch die Erschließungsträgerin NRW.URBAN auf deren Kosten sichergestellt. Die Verkehrsfläche ist entsprechend nicht Teil des Geltungsbereiches des VEP sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für den Fuß- und Radverkehr ist eine Erschließung des Plangebiets von Süden aus über die Hans-Gerhard-Straße sowie die anschließende Zuwegung im Südosten des Plangebiets bereits möglich.

Der östliche und an der Straße „Am Hemmelrather Hof“ gelegene Teilbereich des Plangebiets soll zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Mitarbeiter sowie den Hol- und Bringverkehr genutzt werden. Der Mindestbedarf an notwendigen Stellplätzen richtet sich nach der aktuellen Leverkusener Stellplatzsatzung (30.08.2021). Zudem sollen südlich der Stellplatzanlage Fahrradstellplätze sowie eine Zuwegung vom Wendehammer der Straße „Am Hemmelrather Hof“ zum Eingangsbereich des Kitagebäudes für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Um Anreize dafür zu setzen, die Fahrradmobilität prioritär zu nutzen, werden ausreichend Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder mit Anhängern vorgesehen.



Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung (BSV, 02.02.2023) erarbeitet. Diese zeigt die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes und zeigt Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung auf.

Grün- und Freiflächen

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

Nördlich sowie westlich der baulichen Anlagen soll eine zusammenhängende und als Außenspielfläche genutzte Freifläche mit einer Größe von ca. 1.220 m² angelegt werden. Die Freibereiche können somit durch das im Süden angeordnete Gebäude verschattet werden. Sowohl der nördliche als auch der westliche Grundstücksbereich bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Bepflanzung und Begrünung des Plangebiets.

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

9 Gutachten

Im Rahmen des Planverfahrens zu dem Bebauungsplan Nr. V39/I wurden folgende Gutachten und Fachplanungen erstellt.

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2022): ASP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 39/I „Manfort – IPL -Kita“ in Leverkusen
- FFH-Vorprüfung: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2023): FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V39/I „Manfort – IPL – Kita“ in Leverkusen
- Baugrundgutachten: Füllung Beratende Geologen GmbH (2022): Baugrundgutachten
- Versickerungsgutachten: Füllung Beratende Geologen GmbH (2022): Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser
- Hol- und Bringkonzept: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (2023): Konzept zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen an der geplanten Kindertagesstätte „Am Hemmelrather Hof“ in Leverkusen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan V/I „Manfort – IPL.- Kita „)
- Schalltechnische Untersuchung: Peutz Consult GmbH (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren V39/I zur geplanten Kita am Innovationspark in Leverkusen

Versickerungsgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde am 29.06.2022 ein Hydrogeologisches Gutachten von dem Büro Füllung GmbH (Remscheid) erstellt. Mit Hilfe einer abgeteufte(n) Son-



dierung konnten so Versickerungsversuche durchgeführt werden. Der Grundwasserstand konnte auf +48,08 m NHN festgestellt werden, unterliegt jedoch jahreszeitlichen und längerfristigen Schwankungen, da es durch die Wasserführung des Rheins und der Dhünn beeinflusst wird. Um den erforderlichen Abstand zum Grundwasser einzuhalten, empfiehlt das Gutachten, dass die Sohle der Versickerungsanlage nicht tiefer als 3,5 m unter Gelände liegen darf.

Für die Bodenschicht von 2,70 m bis 3,20 m konnte eine Durchlässigkeit von $k_f = \text{ca. } 1,0 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ ermittelt werden. Aus den Berechnungen hervorgehend empfiehlt das Gutachten hinsichtlich einer Versickerungsanlage eine Rigole mit einer Länge von 21 m. Im Rahmen der späteren Ausführung kann die Dimension der Rigole abweichen.

Diese Versickerungsanlage muss vor Laub, Staub geschützt werden und somit zusätzlich ein geschlossener Schacht als Kontrollschacht und Schlammfang verbaut werden.

Für die Fläche wurde das Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA M-153 durchgeführt. Danach ist eine Behandlung für das abzuleitende Niederschlagswasser nicht erforderlich.

Sollte sich im Rahmen des Verfahrens die Oberfläche verändern, darf die Sickeranlage in ihrer Kubatur nicht entsprechend verschoben werden, da sonst andere Bodenzonen angeschnitten werden. In diesem Falle muss die Dimensionierung der Versickerungsanlage erneut geprüft werden.

Von Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Werden die Abstände eingehalten, ist eine Gefährdung benachbarter baulicher Anlagen und der Standsicherheit des Bodens nicht zu besorgen.

Baugrundgutachten

Am 01.06.2022 wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Baugrundgutachten durch die Firma kühn baugrund beratung GmbH erstellt. Durch fünf Rammkernsondierungen, die an 13.05.2022 durchgeführt wurden, konnten die Beschaffenheiten und Eigenschaften des Bodens genauer untersucht werden.

Das generalisierte Bodenprofil besteht aus sandigen, steineigen, schwach bis stark tonigen, örtlich humosen Schluffen, stark sandigen Kiesen bzw. Sanden und sandigem Gesteinsbruch.

Im Rahmen der Bauausführung fällt Aushub an, der auch zur Wiederverfüllung unter später überbauten Flächen geeignet ist. Dazu müssen jedoch die sandigen, kiesigen, steinigen von den schluffigen Bereichen des Aushubs separiert werden. Die schluffige Auffüllung und die Hochflutablagerungen können nur zur Geländemodellierung verwendet werden. Der Aushub muss aufgrund des möglichen Zutritts von Wasser im Rückwärtsschritt erfolgen. Die Aushubsohle darf nicht befahren werden. Zum Schutz gegen Aufweichen durch Niederschläge muss das Erdplanum unmittelbar nach Aushubende mit dem Material des Gründungspolsters abgedeckt werden.

Da die Kindertagestätte nicht unterkellert wird, wird eine Abdichtung gemäß der Wassereintragsklasse W1.1-E erforderlich. Zusätzlich muss eine Frostschräge oder ein frostsicherer Unterbau vorhanden sein. Unter der Bodenplatte ist eine kapillarbrechende Schicht in einer Mindestdicke von 0,25 m einzuplanen.



Hol- und Bringkonzept

Das Büro BSV (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. - Ing. Reinhold Baier GmbH) hat am 02.02.2023 ein Konzept zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen an der geplanten Kindertagesstätte erarbeitet.

Das Gutachten nimmt an, dass es durch die umwegigen Kfz-Erschließungen des Standortes, ein wesentlicher Anteil der Elternverkehre zu Fuß oder mit dem Fahrrad abgewickelt wird. Zudem ist es zu erwarten, dass neben den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete auch Beschäftigte der umliegenden Gewerbegebiete das Angebot der Kindertagesstätte nutzen werden.

Hinsichtlich des Pkw-, sowie Fahrradstellplatzbedarfs bezieht sich das Gutachten unter anderem auf die Stellplatzsatzung der Stadt (30.08.2021) sowie die notwendige Anzahl der Stellplätze abhängig von der Anzahl der betreuten Kinder. So ergeben sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung ein Bedarf von 10 Pkw-Stellplätzen und 14 Fahrrad-Abstellplätzen.

Die Anordnung von 10 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung am östlichen Rand des Plangebiets sowie die Zufahrt im Norden und Ausfahrt im Osten stellt einen reibungslosen Verkehrsablauf sicher. Das Gutachten hat auch eine mögliche Schrägaufstellung und Längsparkstände untersucht. In diesem Fall können insgesamt 15 Stellplätze (8 in Schrägaufstellung, 6 als Längsparkstände und ein Behinderten-Stellplatz) realisiert werden.

Durch die umwegige Kfz-Verkehrerschließung wurden ebenfalls eine ergänzende Ausweisung einer Kurzparkzone genannt. Der Straßenzug Mauspfad, Hemmelrather Weg, im Abschnitt von der Gustav-Heinemann-Straße bis zur Einmündung Alte Heide/Ankerweg stellt sich hier am ehesten geeignet dar.

Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Peutz Consult GmbH am 06.02.2023 ein Schallschutzgutachten. Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen mithilfe eines digitalen Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anschließend anhand der zulässigen Immissionsbegrenzungen bewertet. Für das Plangebiet wurde der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt.

Hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrslärms liegt im Plangebiet quasi flächendeckend ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) vor. Der angestrebte Orientierungswert der Din 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird knapp überschritten. Die verwaltungsrechtlich als Grenze der Gesundheitsgefährdung angesehene Schwelle von 70 dB(A) tags wird unterschritten. Das Gutachten kommt demnach zu dem Ergebnis, dass insgesamt durch das Planvorhaben, insbesondere an der kritischen Wohnbebauung südlich des Plangebiets, keine maßgeblichen Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld im Vergleich zum Bestandsfall zu erwarten ist. Es werden demnach nur passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Der Bebauungsplan 115/I setzt Emissionskontingente sowie östlich des Plangebietes ein Sondergebiet „Büro/Tagung“ und westlich ein Sondergebiet „Sport“ fest. Die Summe aus den betrachteten Immissionskontingenten und den detailliert betrachteten gewerblichen Nutzungen in den Sondergebieten zeigen, dass innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

Durch das Vorhaben werden im Umfeld die Vorgaben der TA Lärm eingehalten.



10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Leverkusen verpflichtet hat. Die Festsetzung ermöglicht es, Ergänzungen des Vorhabens über die durch den Durchführungsvertrag vereinbarten Regelungen vornehmen zu können, um im Bedarfsfall die Durchführung des Vorhabens vornehmlich zu ermöglichen.

10.1.2 Fläche für Gemeinbedarf

Für das Plangebiet wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Von der Festsetzung sind alle überbaubaren und nicht überbaubaren betroffen, die der Gemeinbedarfsnutzung zugehörig sind.

10.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die vorgesehenen Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf bzw. dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ab. Die Steuerung der Gebäudehöhen erfolgt dabei über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Metern ü. NHN. Um in der Bauausführung noch eine gewisse Flexibilität gewährleisten zu können, wird für das oberste Geschoss des Gebäudes der Kita eine maximale Gebäudehöhe von 61,5 m ü. NHN festgesetzt, so dass gegenüber der geplanten Gebäudehöhe rd. 0,75 m Toleranz eingeräumt wird. Das Erdgeschoss wird mit einer Gebäudehöhe von 58,5 m ü. NHN festgesetzt. Die Kita fügt sich bezüglich ihrer Höhe in die direkte zweigeschossige Umgebungsbebauung des Hemmelrather Hofes ein.

Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser sowie technische Anlagen (inkl. Solartechnischer Anlagen) dürfen die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2 m überschreiten. Um dabei das architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes nicht erheblich zu beeinträchtigen, müssen diese Einrichtungen mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Attika des Gebäudes zurücktreten.

Gem. § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, daher wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt.



10.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen umfassen den geplanten Baukörper in der flächenmäßigen Ausdehnung des Erdgeschosses. Die festgesetzten baugrenzen lassen sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ableiten. Insgesamt halten die festgesetzten oberirdischen Baugrenzen einen Abstand von ca. 1,6 m zu der geplanten Gebäudefassade ein. Damit sind Veränderungen der städtebaulichen Konfiguration ausgeschlossen, es verbleibt aber eine ausreichende Flexibilität für Anpassungen der Architektur im Rahmen der weiteren Hochbauplanung. Zudem dürfen untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Vordächer, Dachabstände oder technische Anlagen die festgesetzten Baugrenzen um 1,5 m überschreiten. Durch die festgesetzten Baugrenzen soll die Freihaltung des Außenbereichs gewährleistet und die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden.

10.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Müllabfallbehälter, Stellplätze und Garagen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht gegenüber des Eingangs der Kindertagesstätte ein Abstellraum für Kinderwagen vor. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den mit „Ki“ (Kinderwagen) ausgewiesenen Flächen zulässig sind.

Stellplätze für Müllabfallbehälter, Kfz und Fahrradstellplätze sind im Plangebiet nur in den als Stellplatzflächen (As, St, FSt) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Freibereiche überwiegend als begrünte Spiel- und Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stehen.

Um die Überbauung und Versiegelung der Freiflächen auf ein Minimum zu beschränken, sind Nebenanlagen mit Ausnahme der Kinderspielanlagen der Kita und Flächen für Niederschlagsentwässerung und Stromversorgung sowie ein Geräte- und Gartenhaus mit einer Fläche von insgesamt max. 16 m² ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung des Plangebiets auf das notwendige Minimum beschränkt wird.

10.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch die in der Nähe verlaufenden Bundesautobahnen (A1 und A3) sowie die Lage am Innovationspark Leverkusen schalltechnisch teilweise vorbelastet. So liegt im Plangebiet flächendeckend ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) vor. Durch Eigenabschirmung an dem geplanten Gebäudekörper fällt der Beurteilungspegel jedoch geringer aus. Der Orientierungswert von 60 dB(A) wird daher nur an der Ost-Fassade um 1 dB überschritten. Bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms wird eine deutliche Einhaltung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm verzeichnet.

Zur Wahrung gesunder Verhältnisse ist es daher erforderlich, dass passive, d.h. an den Gebäuden selbst vorzunehmende Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in der derzeit geltenden Fassung zur Anwendung kommen, die den erforderlichen Schallschutz für das geplante Gebäude in Form von Mindestanforderungen an die Luftschall-



dämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum sicherstellen. Bei der Errichtung des Gebäudes sind daher die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 auszubilden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt als dies der Lärmpegelbereich angibt.

10.1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzungen von Einzelbäumen

Aus mikroklimatischen Gründen und zur optischen Eingrünung, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzanlage die vier Bäume, die bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans festgesetzt, aber noch nicht umgesetzt worden, entsprechend der Pflanzliste der Stadt Leverkusen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Der Standort der zu pflanzenden Bäume wird durch das Planzeichen zum Pflanzen von Bäumen verbindlich festgesetzt.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Stadt Leverkusen hat im Jahr 2022 beschlossen, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich auf die Festsetzung von Anteilen für Dach- und/oder Fassadenbegrünung geprüft werden muss und dass bei einer möglichen Dach- und/oder Fassadenbegrünung hauptsächlich einheimische Pflanzen verwendet werden. Um diesem Beschluss Rechnung zu tragen und als Teilausgleich für den baulichen Eingriff, wird festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen extensiv zu begrünen sind. Die Vegetationsschicht für extensive Begrünung der Gebäudedächer ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund der zunehmenden Extremwetterereignisse wie Starkregen und Hitzeperioden hat die Stadt Leverkusen 2022 beschlossen eine Grünsatzung als Beitrag zur Klimaresilienz und zur qualitätsvollen Stadtentwicklung zu formulieren, welche sich derzeit in Aufstellung befindet. Begrünte Fassaden können das Aufheizen von Flächen erheblich mildern und damit einen Beitrag (geringere Hitzeabstrahlung) zum Mikroklima eines Quartiers beisteuern. Aus diesem Grund wird für das Gebäude festgesetzt, dass min. 25 % der Fassadenfläche zu begrünen sind. Es wird zudem festgesetzt, dass die Fassadenfläche der Nebenanlage (Ki) mit angerechnet werden darf.

Anpflanzflächen

Parallel zur südlichen Grundstücksgrenze bis hin zum Eingangsbereich der Kindertagesstätte wird ein 2,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (P1). Zur Sicherung einer Mindestqualität der Pflanzfläche wird festgesetzt, dass die Fläche mit standortgerechten Gehölzen als dichte Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Für die Baumpflanzungen wird zudem die Mindestqualität: dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm definiert.



Entlang der Grundstücksgrenze sowie zur Stellplatzfläche wird eine 0,60 m breite Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, die als Einfriedung des Grundstücks sowie als Sichtschutz dient, festgesetzt (P2). Hier wird eine einreihige Schnitthecke mit der Pflanzqualität Sträucher mit mindestens 3 Trieben, 80-100 cm Höhe ohne Ballen festgesetzt.

Um auch die Grünstruktur der umliegenden Straßen aufzugreifen wird entlang der Straße neben den festgesetzten vier Bäumen eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Parkplatzgrün festgesetzt (P3).

10.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Denkmalnahbereichs befindet, werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

10.2.1 Fassaden, Materialien, Farben

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz und/oder Klinker und/oder Holz zu verwenden. Zulässig sind ausschließlich helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Helligkeitswert von <40 %.

10.2.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Stellplätze (auch temporäre) für bewegliche Abfallbehälter sind in den dafür gekennzeichneten Flächen (As) anzuordnen. Um dem Eingangsbereich der Kindertagesstätte ansprechend zu gestalten sollen dauerhafte Stellplätze für Abfallbehälter so abgeschirmt werden, dass diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

10.2.3 Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen wird für den Bereich der Kindertagesstätte festgesetzt, dass eine Einfriedung vorzusehen ist. Die Einfriedung ist durch einen 1,80 m hohen Stabgitterzaun herzustellen, der auf Seiten der Kitafläche durch eine ebenso hohe Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gem. der Pflanzliste zu ergänzen ist. Um eine Mindestqualität der Hecke zu sichern, werden außerdem eine Mindesthöhe und ein Maximalpflanzabstand bei der Pflanzung festgesetzt.

10.2.4 Hinweisschilder

Durch ein Hinweisschild soll auf die Nutzung des Gebäudes aufmerksam gemacht werden können. Um die Sichtbarkeit der Kita von der Erschließungsstraße „Hemmelrather Hof“ aus zu erhöhen, sind Hinweisschilder nur parallel zur Süd- oder Ostfassade zulässig. Es dürfen Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder einzelne Symbole sowie die Kombination dieser angebracht werden. Diese müssen einen Abstand von max. 10 cm zur Gebäudefassade montiert werden.

Zudem sollen die Hinweisschilder ausschließlich der Kita dienen und auf die geplante Nutzung am Standort aufmerksam machen. Unzulässig sind:



- Blicklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen,
- Projektoren,
- Anlagen mit der Möglichkeit, Motive zu wechseln (Wendeanlagen) und
- Angestrahlte Anlagen, wenn die Lichtquelle bewegt oder in der Helligkeit verändert wird.

11 Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

Teil B Umweltbelange und Auswirkungen

12 Umweltbelange

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

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

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

12.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

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

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

Die durch den zukünftigen Betrieb der Kita in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel erfüllen die Immissionsrichtwerte und zulässige Maximalpegel gemäß TA Lärm. Die Maximalpegel werden tagsüber eingehalten. Eine Betrachtung der Pegel bei Nacht, ist aufgrund der ausschließlich tagsüber stattfindenden Nutzung der Kita



nicht notwendig gewesen. Insgesamt lässt sich sagen, dass weder durch die Emissionen der zusätzlichen Verkehre noch durch das anliegende Gewerbegebiet mit negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse in der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen ist.

12.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch einen brachliegenden Tennisplatz sowie angrenzende Gehölze geprägt. Der Tennisplatz ist bereits seit einiger Zeit außer Betrieb und in den Randbereichen bereits mit Pflanzen überwachsen. Der östliche Bereich des Plangebiets stellt sich als mit Gehölzen bewachsener Erdwall dar.

Der Bebauungsplan setzt grünordnerische Maßnahmen zum Zwecke eines durchgrünten Plangebiets fest. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

Um das mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu bewerten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine eigenständige artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I gemäß VV-Artenschutz) vorgenommen und dabei geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden könnten.

Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen kann ein (Brut-) Vorkommen vieler der gelisteten Arten bereits im Vorfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Während der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf (planungsrelevante) Arten gefunden werden. Die Gehölze stellen sich überwiegend als Jungwuchs dar. Es konnten keine Spalten, Löcher oder Nester beobachtet werden. Die Gehölzstrukturen bieten lediglich einen potentiellen Lebensraum für Arten aus der Gruppe der „Allerweltsvogelarten“.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner geringen Größe kein essenzielles Nahrungshabitat dar und in der Umgebung bestehen genügend höherwertige Ausweichmöglichkeiten.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurde als verbindliche Vermeidungsmaßnahme eine Rodungsbeschränkungen vorgesehen. Rodungsarbeiten und Baumfällung sind nur innerhalb des Zeitraums 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Durch die Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V39/I „Manfort – IPL – Kita“ in Leverkusen vom 21.11.2022 konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Eine vertiefende Untersuchung (ASP-Stufe II) ist nicht erforderlich.

12.3 Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß der digitalen Bodenkarte (IS BK 50) des geologischen Dienstes NRW kommt innerhalb des Plangebiets der Bodentyp „Braunerde“ vor. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet.



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

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom 01.06.2022 wurde der Boden mittels 5 Rammkernsondierungen beprobt. An der Bodenoberfläche befindet sich ein Auffüllungshorizont aus Schluff, Sanden und Kiesen, der mit Ziegelbruch, Bauschutt, Asche, Kohle und Schlacke vermischt ist. Unterlagert wird diese Schicht von Hochflutablagerungen. Unterhalb der Hochflutablagerung steht ein verlehmteter Schotter an, der der Dhünn bzw. dem Rhein zugeordnet wird.

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

Für das Plangebiet VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ liegen darüber hinaus keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Im Rahmen des Baugrundgutachtens konnten leicht erhöhte Bodenwerte festgestellt werden. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Leverkusen wird eine weitere Bodenuntersuchung angesichts der zu erwartenden, umfangreichen Bodeneingriffe/ Erdbewegungen während der Bauphase erst nach Fertigstellung/ Modellierung der Außenbereiche durchgeführt.

12.4 Schutzgut Wasser

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

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

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurde in einer Rammkernsondierung der Grundwasserstand gemessen. Dieser lag bei 4,7 m unter Sondieransatzpunkt und damit bei 48,08 m NHN.



Hinsichtlich der Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück und im Vorgriff auf den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen Nachweis zum Überflutungsschutz gemäß DIN 1986-100 (für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche > 800m²) sind im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgesehen. Das Plangebiet ist nicht starkregengefährdet und liegt nicht im Überflutungsgebiet der Dhünn.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

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

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

Bei Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung und Verdichtung der Bebauung, die zu einer Verschlechterung der Klimafunktionen führen kann. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten Begrünung der unversiegelten Flächen sowie des Gebäudes mit Dach- und Fassadenbegrünung ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

12.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Bei der Betrachtung des Landschaftsbildes werden die optischen Eindrücke des Betrachters bewertet. Das Ortsbild und Umfeld des Plangebiets werden geprägt durch Wohnbebauung in Form von bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in teilweise offener sowie teilweise geschlossener Bauweise, gewerbliche Nutzungen sowie den denkmalgeschützten Hemmelrather Hof.

Durch die Umgestaltung des Plangebiets kommt es zu keinem Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Das städtebauliche Konzept der geplanten Kindertagesstätte sieht eine, aus städtebaulicher sowie gestalterischer Sicht, Einfügung in die Umgebung vor. Durch die Aufstellung des VEP wird folglich keine erhebliche Veränderung dieses Übergangsbereichs zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorbereitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschafts- und Ortsbild soll in diesem Sinne verhindert werden.



12.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

13 Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens auf einer vormals mindergenutzten Fläche, wird ein Beitrag geleistet, dem anhaltend hohen Bedarf nach Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten an einem verkehrlich gut angebundenen Standort Rechnung zu tragen.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Errichtung einer Kita an dem Standort Hemmelrather Hof in Leverkusen Manfort ist aus verkehrstechnischer Sicht ohne Einschränkungen vertretbar.

Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V39/I „Manfort – IPL – Kita“ soll eine Kindertagesstätte entstehen.

Das Plangebiet ist durch die Immissionen des anliegenden Gewerbegebiets sowie den Individualverkehr vorbelastet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, 2023) wurden die Auswirkungen untersucht und Empfehlungen zur Festsetzung im Bebauungsplan formuliert. Mit der Umsetzung dieser Festsetzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Von der Neuplanung gehen keine wesentlichen Störungen aus.

Zur Planung wurden Hinweise für schallgedämmte Lüftungselemente und für die Anordnung von Aufenthaltsräumen formuliert. Die durch den zukünftigen Betrieb der Kindertagesstätte zu erwartenden Beurteilungspegeln erfüllen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm.

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 Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Die im Rahmen dieses Verfahrens erstellte Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1) (ISR; 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der in den Hinweisen beschreibenden Verbotsbeständen nach § 44 (1) BNatSchG keine erheblichen Störungen entstehen.

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



14 Planvollzug

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Colonia Kids GmbH & Co. KG) zur Durchführung des Vorhabens und damit zum Bau einer Kita, analog zu der in den Gestaltungsplänen dargelegten Gebäude- und Freiflächenplanung innerhalb einer festgelegten Durchführungsfrist, darüber hinaus werden Regelungen zur Fassadenbegrünung des Gebäudes getroffen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich außerdem die Planungs-, Erschließungs- und Realisierungskosten hierfür, entsprechend des mit der Stadt Leverkusen geschlossenen Planungsvertrages, zu übernehmen, Die Verfügungsgewalt über das Planungsgrundstück durch die Vorhabenträgerin ist sichergestellt.

15 Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der Annahme, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässig sind, besteht für das Bebauungsplanverfahren keine Pflicht zur Ermittlung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

16 Städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets /Grundstücks	rd. 2.950 m ²
Überbaute Fläche	rd. 970 m ²
Außenspielfläche	rd. 1.220 m ²
Außenbereich, Parken	rd. 760 m ²
Stellplätze PKW (St.)	15 St.
Fahrradstellplätze (St.)	14 St.

17 Gutachten

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2022): ASP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 39/I „Manfort – IPL -Kita“ in Leverkusen
- FFH-Vorprüfung: ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (2023): FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V39/I „Manfort – IPL – Kita“ in Leverkusen
- Baugrundgutachten: Füllung Beratende Geologen GmbH (2022): Baugrundgutachten
- Versickerungsgutachten: Füllung Beratende Geologen GmbH (2022): Bodenuntersuchung zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser
- Hol- und Bringkonzept: BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (2023): Konzept zur Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit dem Bringen und Abholen an der geplanten Kindertagesstätte „Am Hemmelrather Hof“ in Leverkusen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan V/I „Manfort – IPL.- Kita „)
- Schalltechnisches Gutachten: Peutz Consult GmbH (2023): Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren V39/I zur geplanten Kita am Innovationspark in Leverkusen



Leverkusen, 23.03.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

gez. Stefan Karl