



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0189

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-V30-III-kom-ext.

Dezernat/Fachbereich/AZ

07.01.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	21.01.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	25.01.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	04.02.2021	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

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

- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

**Beschlussentwurf:**

1. Das vorgelegte Baukonzept als Vorhabenplan und Bauplanzeichnung im Vorentwurf wird im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bauplanes V 30/III "Alkenrath - KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" zur Kenntnis genommen.
2. Auf Grundlage der Planunterlagen sowie der bereits zum Vorhaben zur Verfügung stehenden Untersuchungen wird im vorliegendem Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.

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

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

**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 checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Das Bauleitplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath - KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ ist am 31.08.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (Vorlage Nr. 2020/3697) eingeleitet worden. Vorhabenträgerin ist die CC Coeln Consult GmbH aus Köln. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte sowie eine siedlungsergänzende, auf die Zielgruppe der Senioren orientierte Wohnbebauung. Das Plankonzept sieht im östlichen Teil des Plangebietes die Kindertagesstätte und im westlichen Teil ein Gebäude für betreutes Wohnen vor.

### Die Kindertagesstätte:

Die geplante Kindertagesstätte soll für acht Kindergruppen ausgelegt sein. Dem Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51) der Stadtverwaltung Leverkusen liegt ein entsprechendes Schreiben der künftigen Trägerin vor, in dem bestätigt wird, die Tageseinrichtung nach Fertigstellung betreiben zu wollen. Bei der künftigen Trägerin der Tageseinrichtung handelt es sich um den „KITA Verbund“ des evangelischen Kirchenkreises Leverkusen. Das zuständige Landesjugendsamt des Landschaftsverbandes Rheinland ist über die Absichten der künftigen Trägerin ebenfalls informiert.

Nach derzeitigem Stand wird die KITA für etwa 120 Kinder im Alter von einem bis sechs Jahren ausgelegt sein. Die genaue Planung der Gruppen und die Altersaufteilung der Kinder erfolgt im Rahmen der Jugendhilfeplanung. Sie richtet sich nach dem Bedarf, der sich zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Fertigstellung aus den planerischen Fakten ergibt. Der Personalbedarf ist von der genauen Kindergruppenzusammenstellung abhängig. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass der Anteil der Teilzeitkräfte verhältnismäßig hoch sein wird. Derzeit wird von einem Mindestpersonaleinsatz von etwa 25 Mitarbeitenden ausgegangen.

Das Gebäude der KITA ist im Plangebiet so verortet, dass es möglichst wenig in den Baumbestand des Plangebietes eingreift. Die Gebäudeform ist zudem darauf ausgelegt, mögliche Schalleinwirkungen der Alkenrather Straße (L 288) auf den Außenspielbereich der Kinder zu minimieren. Der Eingangsbereich der KITA soll sich in der Geschwister-Scholl-Straße befinden. Die sogenannte „Bring- und Holzone“ ist mit den parallel zur Geschwister-Scholl-Straße angelegten Parkplätzen so ausgelegt, dass dieser Bereich auch als „Drive-Through-Zone“ - ähnlich der bereits gebauten KITA in der Heinrich-Lübke-Straße - funktioniert.

### Das Gebäude für betreutes Wohnen:

Westlich der Kindertagesstätte ist im Plangebiet ein Gebäude für betreutes Wohnen vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht soll sich das Gebäude in die heterogene Siedlungsstruktur der Nachkriegsmoderne - aus Zeilenbauten und Punktdominanten - von Alkenrath einfügen.

Das Gebäude ist als Wohnappartementhaus konzipiert. Gemäß bisheriger Planungen soll das Gebäude über fünfzig Ein-Zimmer-Appartements (von etwa 36 m<sup>2</sup> Größe) sowie sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen (57 m<sup>2</sup>) auf sechs Etagen verfügen. Des Weiteren ist im Gebäude eine Tagespflege ab der sechsten Etage vorgesehen. Die siebte Etage soll kein Vollgeschoss werden. Die Dachterrasse soll allen Tagesgästen zugänglich sein. Neben weiteren, zur Tageseinrichtung gehörenden Verwaltungsbereichen, soll das Ge-

bäude über Therapie- und Gemeinschaftsräume sowie über eine Gemeinschaftsküche und einen Speiseraum verfügen. Im Untergeschoss des Gebäudes ist eine Tiefgarage mit sechzehn Stellplätzen sowie Technik- und Lagerräumen vorgesehen. Nach derzeitigem Stand geht die Vorhabenträgerin von etwa vierzig Vollzeit- und etwa vierzig Teilzeitkräften aus, die im gesamten Gebäude tätig sein werden.

Seitens der Stadtverwaltung sind dem Investor nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 31.08.2020 und der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 10.09.2020 zum Einleitungsbeschluss des Verfahrens die von der Politik geäußerten Bedenken zur Gesamthöhe des Gebäudes für betreutes Wohnen mitgeteilt worden. Der Investor möchte trotz der von der Politik geäußerten Bedenken mit der bisher geplanten Höhe des Gebäudekörpers in den nächsten Verfahrensschritt (die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) gehen. Um zu verdeutlichen, dass sich der geplante Baukörper in die Nachbarschaft einfügt, sind neue Visualisierungen (Anlagen 6 - 8) angefertigt worden.

#### Bereits zur Planung vorliegende Untersuchungen:

Zum Bauleitplanverfahren des V 30/III liegen folgende Untersuchungen vor:

- artenschutzrechtliche Stellungnahme (Planungsbüro Zumbroich, Bonn),
- schalltechnisches Prognosegutachten (Graner+Partner Ing., Bergisch Gladbach),
- Verkehrsuntersuchung (Brechtefeld & Nafe, Sprockhövel),
- orientierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchungen (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln).

#### Weiteres Vorgehen:

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Baugesetzbuch) frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushangs sowie auf der Internetseite der Stadt werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

#### Aktueller Hinweis:

Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekanntgemacht werden.

#### Hinweis zu den Anlagen:

Die bereits vorliegenden Gutachten bzw. Untersuchungen zum Bauleitplanverfahren (Anlagen 9 - 12) sowie die Planzeichnung in Originalgröße (Anlage 4) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Im Ratsinformationssystem (RIS Session) sind die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

**Anlage/n:**

V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_01\_B-Plan\_klein  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_02\_Vorhabenplan\_klein  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_03\_Begründung  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_04\_VEP\_org\_Gr  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_05\_Fassaden  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_06\_Fußgängerperspektive  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_07\_Stadtmodell  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_08\_Stadtmodell  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_09\_ASP  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_10\_Schallgutachten  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_11\_Verkehrsuntersuchung  
V30-III\_fruehz\_Beteiligung\_Anlage\_12\_Altlasten