



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 m² Größe) sowie sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen (57 m²) 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 Gebäude 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.

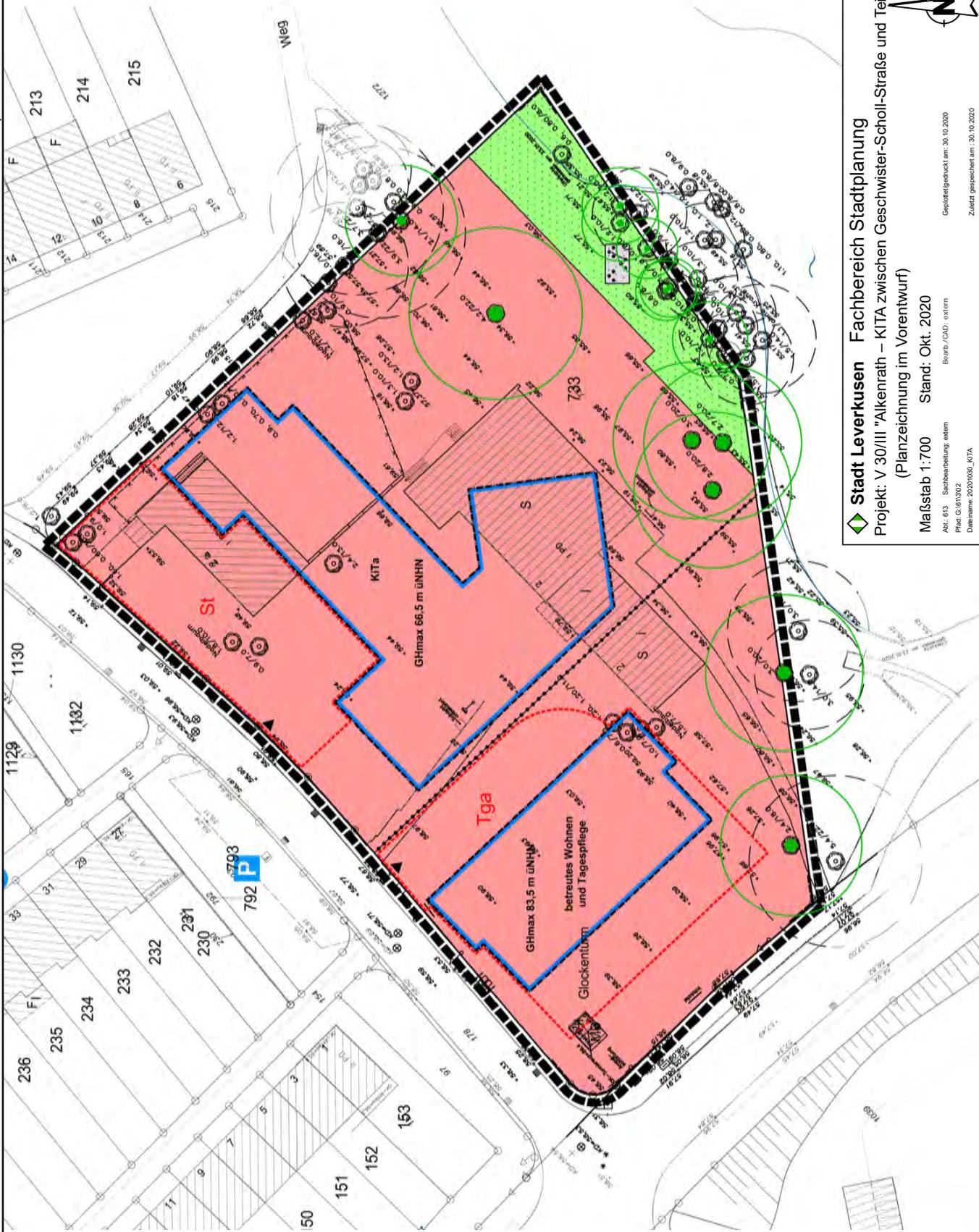
Anlage/n:

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

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

Auszug der Planzeichnung im Vorentwurf

Anlage 1
zur Vorlage
2020/0189



Legende

- Nutzung
- Maximale Höhe der Gebäude
- Einfahrt
- Zu erhaltende Bäume
- Baugrenze
- Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Vorhabenträger:



SPC
SCHNEIDER PROJEKT CONSULT

CC – COELN CONSULT GMBH
Industriestraße 157
50999 Köln
Mail: info@coeln-consult.de
Tel.: 02236 33445 0

Bauleitplanung:



ulrich hartung
Stadtplanung Projektentwicklung
ulrich hartung gmbh
Baunscheidtstraße 11
53113 Bonn

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: V 30/III "Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"
(Planzeichnung im Vorentwurf)

Maßstab 1:700
Stand: Okt. 2020

Akt: 613 Sachbearbeitung: extern
Plan: G1/61/302
Dateiname: 20201030_KITA

Gepöbelgedruckt am: 30.10.2020
Zuletzt gespeichert am: 30.10.2020



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

Anlage 2
zur Vorlage
2020/0189

Auszug des Vorhaben- und Erschließungsplanes



- 
KITA
 (ausgelegt für acht Gruppen)
 Gebäudehöhe Straßenseite
 „Geschwister-Scholl-Straße“:
 ↑ 6,50 m
 (65,50 m über NHN -
 Deutsches Haupt Höhennetz)

- 
**Betreutes Wohnen
 mit einer Tagespflege**
 Gebäudehöhe Straßenseite
 „Geschwister-Scholl-Straße“:
 ↑ 23,80 m
 (82,50 m über NHN -
 Deutsches Haupt Höhennetz)

- 
Öffentliche Verkehrsflächen

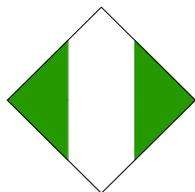
Vorhabenträger:



SPC
SCHNEIDER PROJEKT CONSULT
CC – COELN CONSULT GMBH
Industriestraße 157
50999 Köln
Mail: info@coeln-consult.de
Tel.: 02236 33445 0

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: V 30/III "Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"
 (Planzeichnung im Vorentwurf)
 Maßstab 1:700 Stand: Okt. 2020
 Bearb./CAD: extern
 Gepl. / Gezeichnet: extern
 Plan: G/181/302
 Dateiname: 20201030_KITA
 Gepl. / Gezeichnet: am: 30.10.2020
 Zuletzt gespeichert am: 30.10.2020





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

Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Stand: Oktober 2020

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

In Zusammenarbeit mit

ulrich hartung gmbh

Baunscheidtstraße 11, 53113 Bonn



Inhalt

1.	Verfahren und Geltungsbereich	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Ziele der Planung	1
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Verfahrensschritte	2
1.5	Geltungsbereich	3
2.	Planungsbindungen	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht.....	5
2.4	Landschaftsplan	5
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
4.	Planung und städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebaulicher Entwurf.....	7
4.2	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte.....	8
4.3	Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens	9
4.4	Gutachten.....	9
5.	Verkehrliche und übrige Erschließung	10
5.1	Verkehr.....	10
5.2	Ver- und Entsorgung (Kanalanschluss).....	11



6. Umweltbelange	11
6.1 Menschen	12
6.2 Artenschutz	12
6.3 Pflanzen und biologische Vielfalt	13
6.4 Boden/Altlasten	13
6.5 Wasser	14
6.6 Klima/Luft	14
6.7 Landschafts- und Ortsbild	14
7. Planvollzug	14
8. Flächenbilanz und Statistik	15



1. Verfahren und Geltungsbereich

1.1 Anlass der Planung

Seit dem Jahr 2013 gibt es in der Bundesrepublik Deutschland für Kinder ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Stadt Leverkusen hat sich mit dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 16.10.2017 „**Tageseinrichtungen für Kinder in Leverkusen - Grundsatzbeschluss über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt**“ das Ziel gesetzt, den Rechtsanspruch für einen Betreuungsplatz für Kinder von einem Jahr bis zum Schuleintritt zu erfüllen.

Die folgende Planung befasst sich mit einem Standort im Stadtteil Alkenrath, für den die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte geschaffen werden sollen. Darüber hinaus hat das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht noch Kapazitäten um zusätzlichen Wohnraum über eine Siedlungsarrondierung zu schaffen. Bis zum Jahr 2010 wurde das im Plangebiet liegende Grundstück von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe des Grundstückes ist trotz mehrerer Anläufe keine neue langfristige Nutzung für diesen Bereich gefunden worden. Eine zwischenzeitlich verfolgte Plankonzeption für eine „Psychosomatische Klinik“ wurde 2017 verworfen. Der Antrag auf Einleitung des damaligen Verfahrens ist zunächst verfallen und nicht erneut zum Beschluss vorgelegt worden.

Die Unternehmergesellschaft „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb)“ ist 2019 als Vorhabenträgerin zur Realisierung einer KITA und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflegeeinrichtung im Stadtteil Alkenrath auf die Stadt Leverkusen zugekommen und hat einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Kindertagesstätte in zweigeschossiger Bauweise. Das betreute Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung sollen in einem mehrgeschossigen Gebäudekörper untergebracht werden.

1.2 Ziele der Planung

Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt, die am Standort bereits vorhandene Erschließung (Geschwister-Scholl-StraÙe) zu nutzen und die ehemals kirchlichen Zwecken dienende Liegenschaft mit einer im Stadtteil dringend benötigten Kita (8 Gruppen) und mit einem mehrgeschossigen Gebäudekörper für betreutes Wohnen mit integrierter Tagespflegeeinrichtung zu reaktivieren.

Mit der Entwicklung des Plangebiets als Fläche für eine achtgruppige Kita wird den Belangen der notwendigen und dringenden Versorgung in Leverkusen – Alkenrath Rechnung getragen. Überdies ist es städtebauliches Ziel, den durch den fortlaufenden Verfall der vorhandenen Bausubstanz und den durch die Mindernutzung gegebenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.



Durch die Planung von Kita und Wohnnutzung wird in diesem Zusammenhang das Ziel einer innerstädtischen Wiedernutzbarmachung eines derzeit ungenutzten Grundstücks verfolgt. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht demnach das Vorhaben gem. § 1 (2) BauGB der Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu fokussieren.

1.3 Verfahren

Um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB – inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb)), die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs-, Erschließungs- und Herrichtungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Die Verfügbarkeit des Planungsgrundstückes durch die Vorhabenträgerin ist sichergestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Die im BauGB festgelegte Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird deutlich unterschritten, da das Plangebiet eine Größe von 6.640 m² bzw. das Vorhaben eine Grundfläche von ca. 2.850 m² aufweist und es keine Bebauungspläne gibt die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso sind die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren berücksichtigt.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wird ungeachtet der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 13a BauGB nicht abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

1.4 Verfahrensschritte

Am 31.08.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes V 30/III im »Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen« der Stadt Leverkusen beschlossen.



Am 16.11.2020 soll der Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgen. Im Anschluss an den Beschluss erfolgt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung.

Nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung sollen unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen die Offenlageunterlagen erstellt und zum Beschluss gebracht werden.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30/III "Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" liegt östlich des Stadtzentrums von Leverkusen im Stadtbezirk III, Stadtteil Alkenrath. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 733, Flur 004, Gemarkung Schlebusch und weist eine Größe von rd. 6.640 m² auf. Das Plangebiet wird im Westen durch die Alkenrather Straße (L 288) begrenzt. Im Norden des Plangebiets bildet die Geschwister-Scholl-Straße die Plangebietsgrenze. Im Osten schließt sich Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern und im Süden das Landschaftsschutzgebiet „Unteres Dhünntal“ (LSG 2.2-12) an. Der Bebauungsplan umfasst im Süden öffentliche Flächen in Form einer allgemein zugänglichen Durchwegung entlang des Teiches; die vom Geltungsbereich umfasste Liegenschaft befindet sich zur Zeit der Planaufstellung in der Verfügbarkeit der Vorhabenträgerin.

Die genaue Abgrenzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III " Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

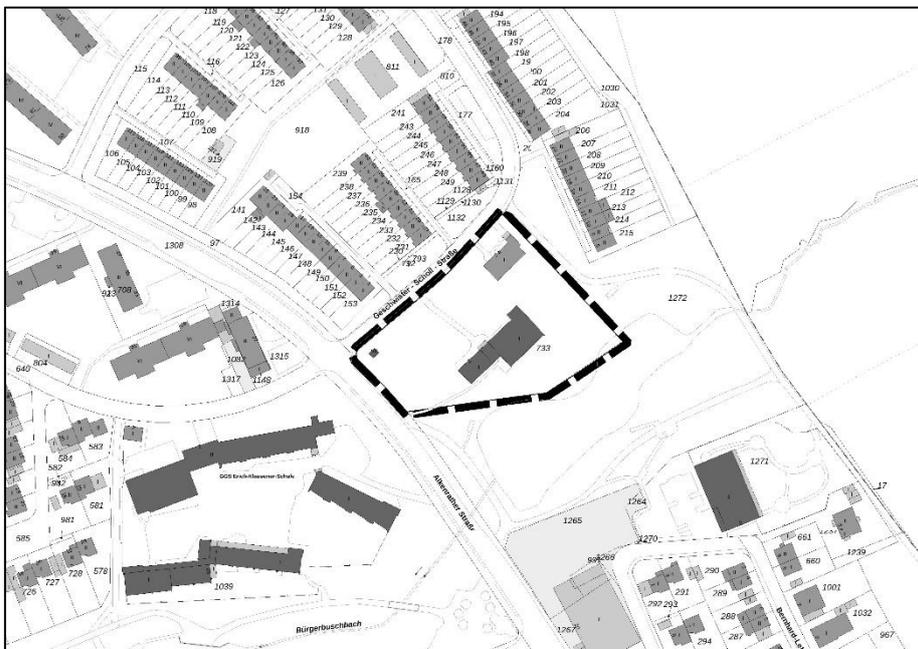


Abb. 1 - Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V30 / III - Kartenausschnitt ohne Maßstab.

Q.: Darstellung basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020



2. Planungsbindungen

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2001), stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

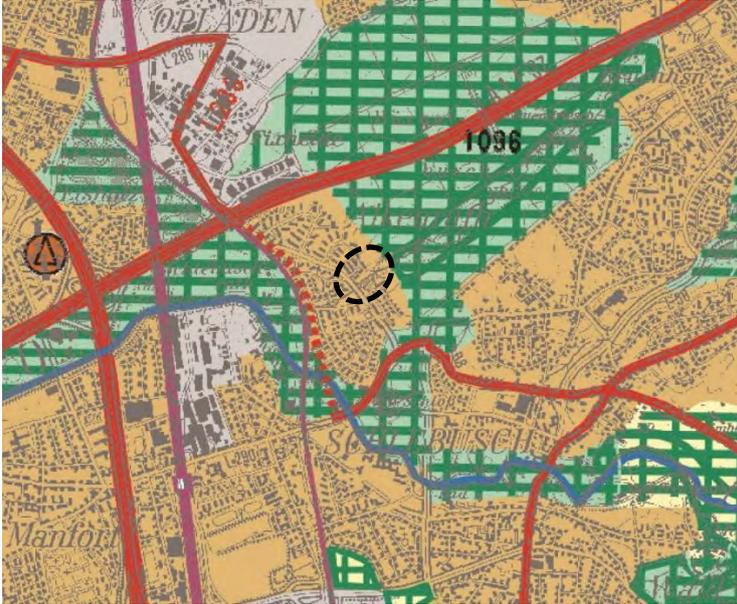


Abb.2 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.

Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Planvorhabens eine Wohnbaufläche sowie zwei Symbole für die Gemeinbedarfseinrichtungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendeinrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Darstellung grenzt unmittelbar an einen südlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzug an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich grundsätzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine nachrichtliche Anpassung der Symboldarstellung im Flächennutzungsplan vorgenommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß den Zielen der vorliegenden Planung im Zuge der Berichtigung anzupassen.

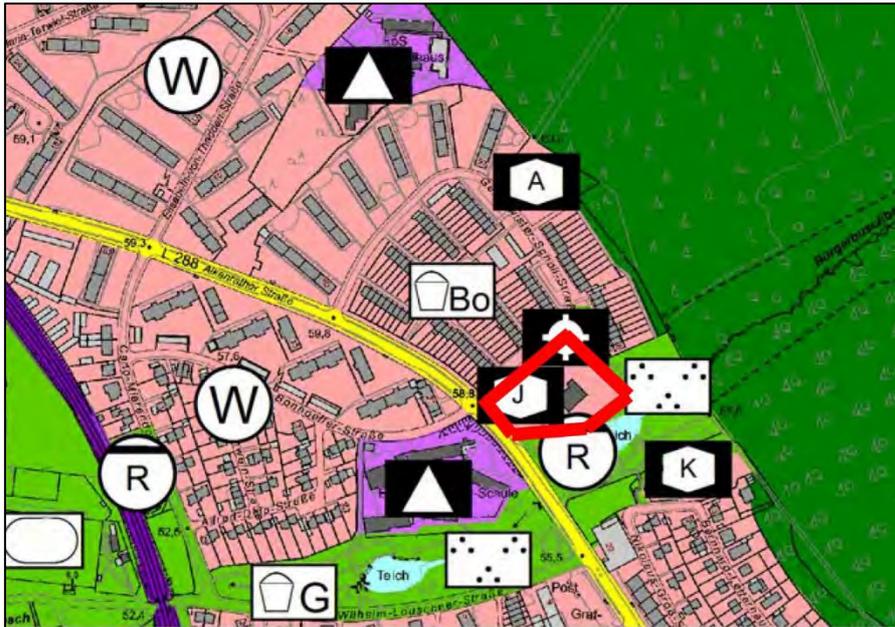


Abb.3 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.

Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, wird für das Vorhabengebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-12 „Unteres Dhünntal“ des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen an. Hierbei handelt es sich um einen städtischen Hauptgrünzug mit vielfältigem Freizeit- und Erholungsangebot. Weiter östlich des Plangebietes befindet sich zudem der Stadtwald »Bürgerbusch«. Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 beschlossen, den Landschaftsplan neu aufzustellen.

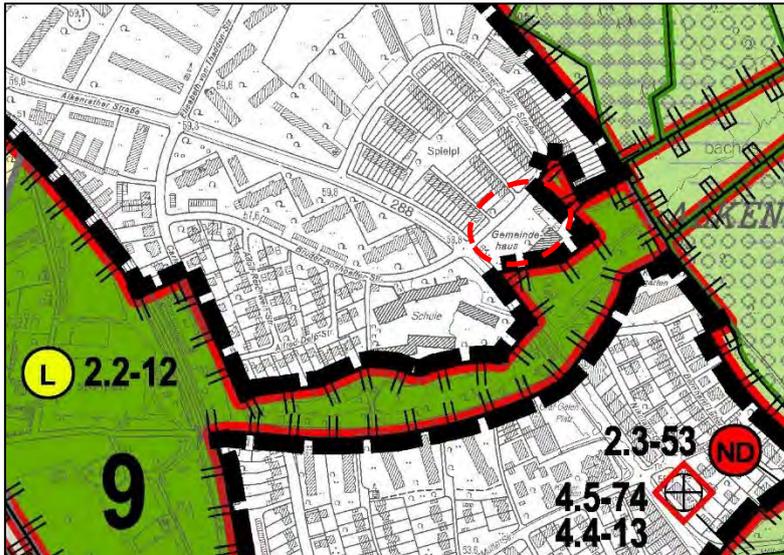


Abb.4 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Landschaftsplan der Stadt Leverkusen.

Q.: Darstellung basiert auf Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Bis zum Jahr 2010 erfolgte eine Nutzung der Gebäude und der Fläche als Gemeindezentrum durch die evangelische Kirche.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes eingeschossiges Wohngebäude. Im zentralen Bereich liegt das zweigeschossige Hauptgebäude des ehemaligen Gemeindezentrums. An der westlichen Grundstücksgrenze ist ein Glockenturm vorzufinden. Von den Gebäuden führen Wegeverbindungen zu der nordwestlich gelegenen Geschwister-Scholl-Straße. An diese grenzt eine asphaltierte Parkplatzfläche an.

Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes sind einfache Rasenflächen mit einem durchmischten Baumbestand.

Der südliche Bereich des Wohnhauses wurde teils als Gartenfläche genutzt. Im Plangebiet befinden sich, überwiegend im östlichen und südlichen Grundstücksbereich, zahlreiche Laubbäume, die einen Kronendurchmesser von bis zu 20 m aufweisen.

Die Topographie weist entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes eine Geländehöhe von etwa 59 m ü. NHN auf und fällt auf einer Strecke von rd. 65 m bis zur südlichen Grenze des Plangebietes um etwa 3,5 m auf etwa 55,5 m ü. NHN ab.

Nördlich an das Plangebiet grenzt entlang der Geschwister-Scholl-Straße ein Wohngebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbauung und Gartenflächen im rückwärtigen Gebäudebereich an. Innerhalb des Wohngebietes befindet sich das evangelische Altenheim Hertha-von-Diergardt-Haus und die Hugo-Kükelhaus-Förderschule. Im Zentrum der Wohnsiedlung befinden sich eine Stellplatz- und Garagenfläche sowie ein Spiel- und Bolzplatz. Östlich des Plangebietes befindet sich die rd. 290 ha große Waldfläche 'Bürgerbusch', die durch die Autobahn A 1 durchtrennt wird. Innerhalb des Waldgebietes verläuft der 'Bürgerbuschbach'. Südlich des Plangebietes liegt ein Teich, der sich aus dem



Bürgerbuschbach speist. Südlich davon beginnt ein Gebiet gemischter Nutzung, welches entlang der Alkenrather Straße Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie einen Wochenmarkt vorweist. Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes das Zentrum 'Evangelische Jugend Schlebusch', eine Kindertagesstätte sowie Wohnnutzungen in überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung. Südwestlich des Plangebietes setzen sich der Bürgerbuschbach und die Grünflächenstruktur stadteinwärts fort. Westlich des Plangebietes liegt an der Alkenrather Straße (L 288) die Erich-Klausener-Gemeinschaftsgrundschule. Nordwestlich des Plangebietes, entlang der Alkenrather Straße, befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Geschwister-Scholl-Straße. In Einbahnregelung dient sie der Erschließung des angrenzenden Wohngebietes. Die Straße verfügt über einen einseitigen Fußweg, der sich an der plangebietszugewandten Seite befindet. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die Alkenrather Straße (L 288), welche über die L 290 eine Anbindung an das Stadtzentrum (rd. 4 km) bzw. an die nächste Anschlussstelle 'Leverkusen' der Bundesautobahn A 3 (rd. 2,4 km) bietet.

Entlang der Alkenrather Straße befindet sich die Anbindung an das Busnetz. In etwa 200 m Entfernung liegt nordwestlich des Plangebietes die nächste Bushaltestelle 'Geschwister-Scholl-Straße' (Linien 202, 209, 214, 217, N22). Die Anbindung an den Nah-, Regional- und Fernverkehr der Bahn ist über den Bahnhof Leverkusen Mitte in rd. 3 km Entfernung und über den Bahnhof Opladen in rd. 2,5 km Entfernung gegeben. Der nächstgelegene Haltepunkt ist die Anschlussstelle Bahnhof Schlebusch, die Entfernung beträgt etwa 1,5 km.

4. Planung und städtebauliches Konzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines attraktiven, durchgrünzten Kita- und Wohnstandortes vor. Hauptelement des Entwurfes bildet dabei die zweigeschossige Kita im Osten des Plangebietes. Der Gebäudekörper ist dabei so angeordnet, dass er für den Spiel- und Außenbereich der Kita eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der stark frequentierten Alkenrather Straße im Westen entfaltet. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll darüber hinaus auch ein Beitrag dazu geleistet werden, den Bedarf an betreutem Wohnraum mit einer Tagespflegeeinrichtung zu decken. So soll im Westen des Plangebietes an der Stelle des bestehenden siebengeschossigen Turmes ein mehrgeschossiges Appartementgebäude entstehen, das die durch punktuelle Solitäre und mehrgeschossige Wohnblöcke aus der Nachkriegszeit geprägten Strukturen im Stadtteil Alkenrath ergänzt und so auf dem Grundstück angeordnet ist, dass dieses ebenfalls eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Alkenrather Straße entfaltet.



Sowohl die Kita als auch das betreute Wohnen dienen der Deckung des aktuell sehr hohen Bedarfs an solchen Einrichtungen in dem Stadtgebiet.

Nutzung

In der geplanten Kindertageseinrichtung sollen künftig bis zu 120 Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt in 8 Gruppen von ca. 25 Mitarbeitern betreut werden. Betreiber der Kita wird der Evangelischer KiTa-Verbund des Kirchenkreises Leverkusen.

In dem mehrgeschossigen Appartementgebäude ist seniorengerechter Wohnraum in Form von betreutem Wohnen mit der Möglichkeit von ambulanter Pflegeunterstützung und die Betreuung von Pflegebedürftigen in einer Tagespflegeeinrichtung geplant. Es werden Appartements mit durchschnittlich ca. 30 m² Wohnfläche und barrierefreien und z. T. rollstuhlgerechten Badezimmern für etwa 60 Senioren und Seniorinnen unabhängig von der Pflegestufe 1-5 geschaffen. Die Betreuung und Pflege der Bewohner sowie der etwa 30 Tagespflegeplätze wird durch 70-80 Mitarbeiter sichergestellt.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Gestaltung der nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen durch Freiflächen vor. Hierdurch soll ein zusammenhängender und grünordnungsplanerisch gestalteter Freiraum entstehen, der in den angrenzenden Landschaftsraum überleitet. Hierzu ist beabsichtigt, möglichst große Anteile des vorhandenen Baumbestands zu erhalten und in die Planung und Gestaltung zu integrieren. Die Gestaltung der Kitaaußenflächen und des Teichumfeldes gehen somit optisch ineinander über.

Ein außerhalb des Planbereiches im Süden befindlicher „Trampelpfad“ zum Teich soll ausgebaut und durch einen Aufenthaltsbereich mit Bänken ergänzt werden. Damit bleibt dieser auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Glocke des bestehenden Glockenturmes soll als Erinnerung an die ehemalige kirchliche Nutzung in diesen Aufenthaltsbereich integriert werden. Um diesen öffentlichen Bereich planungsrechtlich zu sichern, wird er im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Kennwerte

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt die Planung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters nicht nur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sondern auch der benachbarten Wohngebiete werden die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Verwaltungen, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Solche Nutzungen zeichnen sich aufgrund des erhöhten Publikumsverkehrs mit einem erhöhten Störungsgrad aus und sind im Allgemeinen mit einem gesteigerten Flächenbedarf verbunden, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann.



Maß der baulichen Nutzung

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung. Die vorgesehenen Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen leiten sich aus dem städtebaulichen Entwurf (aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan) ab. Die Steuerung der Gebäudehöhen erfolgt dabei über die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe. Die geplante Höhenentwicklung wird im weiteren Verfahren durch Obergrenzen in Meter ü. NHN gesteuert.

Baugrenzen

Im weiteren Verfahren ist beabsichtigt, die Lage und Ausformung der geplanten Baukörper durch Baugrenzen festzulegen. Die Festsetzung von Baugrenzen bedeutet, dass nur innerhalb dieser Flächen hochbaulichen Anlagen entstehen dürfen. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass entsprechende nicht überbaubare Flächen entstehen, die für Freiraumnutzungen, dem Erhalt von Bäumen oder der Unterbringung notwendiger Nebenanlagen dienen.

4.3 Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit des Vorhabens

Den Belangen des Klimaschutzes soll im weiteren Verfahren Rechnung getragen werden.

4.4 Gutachten

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden bereits folgende Gutachtenentwürfe erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): Planungsbüro Zumbroich (2020): Geschwister-Scholl-Straße 2 / 2a Leverkusen-Alkenrath
- Bodengutachten: M & P Ingenieurgesellschaft, Köln (2020): Entwicklungsvorhaben Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen - Orientierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung.
- Verkehrsuntersuchung: Brechtefeld & Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH (2020): Errichtung einer Kita an der Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen Alkenrath
- Schalltechnisches Gutachten: Graner + Partner Ingenieure (2020): Schalltechnisches Prognosegutachten

Zur Ermittlung der weiteren Auswirkungen durch die Planung, werden im weiteren Verfahren und in Abhängigkeit der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung voraussichtlich folgende Gutachten erarbeitet:

- Baumkartierung / -gutachten
- Entwässerungsgutachten
- Verschattungsstudie



5. Verkehrliche und übrige Erschließung

5.1 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird im Westen durch die Alkenrather Straße (L288) begrenzt. Sie ist eine wichtige Nord-/Südverbindung zwischen den Stadtteilen Opladen und Schlebusch. Da gemäß der erstellten Verkehrsuntersuchung (Brechtfeld & Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH, 2019) eine Erschließung des Plangebietes durch unmittelbaren Anschluss an die Alkenrather Straße (L 288) nicht möglich ist, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Geschwister-Scholl-Straße. Die Geschwister-Scholl-Straße ist eine Einbahnstraße. Eine bereits vor Aufstellung des Verfahrens durchgeführte Verkehrsänderung kommt zum Ergebnis, dass eine Teilaufhebung der Einbahnregelung in der Geschwister-Scholl-Straße nicht die gewünschte Leistungsfähigkeit aufweisen konnte.

Tatsächlich bietet die Geschwister-Scholl-Straße mit ihren derzeitigen Abmessungen sowie der Einbahnstraßenregelung und der vorhandenen Hinweisbeschilderung auf querende Kinder eine gute Ausgangssituation für eine KITA und das betreute Wohnen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, so dass von einem hohen Anteil der ÖPNV-Nutzung auszugehen ist. Die Bushaltestelle an der Geschwister-Scholl-Straße (Linien 202, 209, 214, 217, N22) ist fußläufig erreichbar.

Stellplätze

In der Geschwister-Scholl-Straße besteht hoher Parkdruck durch die vorhandene Bebauung, weshalb auf dem Grundstück der Kita ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. In diesem Zusammenhang sind vor dem Kitagebäude an der Geschwister-Scholl-Straße 22 Stellplätze für Mitarbeiter und den Hol- und Bringverkehr vorgesehen, die durch eine durchgehende Vorfahrt erschlossen werden.

Die notwendigen Stellplätze für das betreute Wohnen und die Tagespflegeeinrichtung im Nordwesten des Plangebietes werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Da diese Form der Wohnnutzung einen geringeren Stellplatzbedarf auslöst, können die hierfür notwendigen Stellplätze komplett in der Tiefgarage untergebracht werden, wodurch der bestehende Parkdruck auf der Geschwister-Scholl-Straße zukünftig nicht zusätzlich belastet wird.

Die Tiefgarage wird von der Geschwister-Scholl-Straße aus über eine zwischen den beiden Baukörpern verlaufende Tiefgaragenzufahrt erschlossen.



Radverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Radweg an der Dhünn, der von der Alkenrather Straße über die Wilhelm-Leuschner-Straße in westliche Richtung bis zur Bismarckstraße verläuft.

Fußwege

Die verkehrssichere fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die Fußwege entlang der Alkenrather Straße und der Geschwister-Scholl-Straße gesichert.

5.2 Ver- und Entsorgung (Kanalanschluss)

Das Plangebiet wird im Norden kanaltechnisch über die bestehende Trennkanalisation in der Geschwister-Scholl-Straße direkt erschlossen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal gesichert und ohne Mengenbegrenzung möglich. Hierbei sind die Vorgaben der Entwässerungssatzung der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen (TBL) für Rückstausicherung und gesammelte Hausanschlussleitungen zu berücksichtigen.

Der Regenwasserkanal ist im Bestand weitestgehend ausgelastet. Insofern werden im Zuge der weiteren Planungen die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes durch Rigolen geprüft und im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt abgestimmt. Sollte eine ortsnahe Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben. Eine Einleitung in den Teich ist nach Rückmeldung der TBL nicht möglich.

6. Umweltbelange

Nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen und den bislang durchgeführten Abstimmungen ist nicht mit planungsbedingten, erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Dabei wird berücksichtigt, dass es sich beim Plangebiet um eine bereits vormals baulich in Anspruch genommene Brachfläche handelt und die zurzeit noch vorzufindende, leerstehende Bausubstanz im Zuge des Planvollzugs beseitigt wird. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da durch die vorliegende Bauleitplanung weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) noch Vogelschutzgebiete (VS-Gebiete) beeinträchtigt werden.

Da das vorliegende Verfahren als „Bebauungsplan der Innententwicklung“ durchgeführt werden soll, gelten gem. § 13a (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB.



6.1 Menschen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Verkehrslärmes der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet sowie mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch den Betrieb der Kita (primär Verkehrserzeugung) und der Tiefgarage der Wohnbebauung untersucht hat und zu folgendem Ergebnis kommt:

„Auf Grundlage der prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Alkenrather Straße überschritten werden. Es handelt sich somit um ein schalltechnisch teilweise vorbelastetes Plangebiet. Mit zunehmendem Abstand zur Alkenrather Straße und unter Berücksichtigung der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich jedoch im nordöstlichen Plangebietsbereich deutlich geringere Geräuscheinwirkungen. Dies führt dazu, dass insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie auf dem Grundstück der geplanten KiTa die Orientierungswerte tags/nachts in großen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden. Innerhalb der geplanten Außenbereiche für die KiTa werden zumutbare Außenpegel von < 62 dB(A) prognostiziert. Es wurden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und Hinweise für schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume sowie zur Anordnung von Außenwohnbereichen formuliert.

Die durch den zukünftigen Betrieb der Kita und der Tiefgarage der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel erfüllen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm. (...) Unter Berücksichtigung von Maximalannahmen hinsichtlich der Mehrverkehre werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognose-Planfall tagsüber und nachts eingehalten, so dass keine unzumutbaren akustischen Auswirkungen entstehen.“ (Graner + Partner, 2020)

6.2 Artenschutz

Nach Maßgabe einer vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I (Zumbroich, 2020), können Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen vor Abbruch der Gebäude eine ASP II durchzuführen und folgende Aspekte vertiefend zu untersuchen:

- Bedeutung der Bestandsgebäude als Sommer- und Winterquartiere für planungsrelevante Fledermausarten,
- Bedeutung des zu fällenden Altbaumbestandes (insbesondere die erfassten Höhlenbäume) als Sommer- oder Winterquartier für Fledermausarten,
- Bedeutung der Bestandsgebäude als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Vogelarten, die Gebäude als essentielle Habitate nutzen,
- Bedeutung der alten Pappel sowie ggf. weiterer Bäume in der Umgebung als Horst- und Höhlenbaum für planungsrelevante Vogelarten.



Hierzu wird empfohlen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Erfassung der Vögel und Fledermäuse durchzuführen und Vermeidungsmaßnahmen für den Abriss der Gebäude und die Rodung der Gehölze festzulegen.

6.3 Pflanzen und biologische Vielfalt

Es ist vorgesehen den Baumbestand am Teich sowie zur Alkenrather Straße hin - soweit möglich - zu erhalten.

6.4 Boden/Altlasten

Die westliche Teilfläche des Plangebiets liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung 'SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße' geführten Altablagerung. Bei der im BAK unter der Bezeichnung 'SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße' geführten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung (der Kiesabbau erfolgte vermutlich im Zeitraum 1930 bis 1950) die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten wieder verfüllt wurde.

Da das Gelände einer Wohnnutzung zugeführt werden und eine Kindertagesstätte mit Außenspielflächen realisiert werden soll, wurde eine orientierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung (M&P Ingenieure, Köln, 2019 aktualisiert 2020) durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Für die im östlichen Grundstücksbereich geplante Kindertagesstätte ist nach den orientierend durchgeführten Untersuchungen zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden - Mensch im Falle dieser zukünftigen, höherwertigen Umnutzung der Fläche als Kinderspielfläche keine Gesundheitsgefährdung durch die vorhandenen Auffüllungen abzuleiten.

Für die Wohnbebauung mit den dazugehörigen Grünflächen im westlichen Grundstücksbereich ist jedoch aus gutachterlicher Sicht eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch Blei nach BBodschV abzuleiten. Im Bereich des zukünftigen Bauwerks ist eine Gefährdung durch die Versiegelung nicht zu befürchten. Für die umliegenden Grünflächen sind gemäß BBodschV jedoch Maßnahmen zu ergreifen, um einen Direktkontakt mit dem durch Blei beaufschlagten Boden zu vermeiden.

Im Bereich der Grünfläche ist der Boden bis in eine Tiefe von ca. 60 cm u. Geländeoberkante abzutragen und mit sauberem Boden aufzufüllen. Die dadurch anfallenden Aushubmaterialien sowie die Aushubmaterialien aus dem Bereich der geplanten Baugrube sind nach den vorliegenden Befunden teilweise nicht mehr für eine Verwertung geeignet und im Zuge von möglichen Erdbaumaßnahmen nach entsprechender Deklaration einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch die unterhalb der Auffüllung befindlichen Sande der Rheinterrasse erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen oder lokal weitere Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten auftreten können. Die im Rahmen von möglichen Erdarbeiten anfallenden Aushubmaterialien der restlichen Auffüllung sind ausweislich der vorliegenden abfalltechnischen Untersuchungen weitgehend für eine Verwertung geeignet. Es wird empfohlen die Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung auszuführen und die anfallenden Aushubmassen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.



ren. Aufgrund der erhöhten Bleigehalte wird zusätzlich empfohlen entsprechende Schutzvorkehrungen im Zuge der Aushubmaßnahme vorzunehmen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Auffüllung besteht gegenwärtig nicht. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden im Zuge der Baumaßnahme temporär abgeschoben und zwischengelagert wird. Ein Wiedereinbau des Oberbodens ist nur bei Einhalten der Vorsorgewerte für Böden gem. BBodSchV möglich.

6.5 Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt im Plangebiet über das städtische Kanalnetz der TBL. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Während der Bauphase wird durch entsprechende Schutzmaßnahmen sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung des Teiches bzw. des Oberflächen- und Grundwassers erfolgt.

6.6 Klima/Luft

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen hinsichtlich der Belange Klima / Luft keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im weiteren Verfahren werden die Belange Klima / Luft und mögliche Maßnahmen zum Klimaschutz- und Anpassung konkretisiert.

6.7 Landschafts- und Ortsbild

Durch die Reaktivierung einer derzeit mindergenutzten Fläche ist zu erwarten, dass das Umfeld im Bereich der Kreuzung der Alkenrather Straße mit der Geschwister-Scholl-Straße eine Aufwertung erfährt.

7. Planvollzug

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

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Bau einer Kita, ergänzt durch eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, analog zu der in den Gestaltungsplänen dargelegten Gebäude- und Freiflächenplanung innerhalb eines zeitlichen Rahmens. Die Kosten der Planung werden durch die Vorhabenträgerin übernommen.



8. Flächenbilanz und Statistik

Größe des Plangebietes / Grundstücks	rd. 6.640 m ²
Allgemeines Wohngebiet	rd. 6.190 m ²
Öffentliche Grünfläche	rd. 450 m ²

Kita (8 Gruppen):

Grundstück	rd. 3.930 m ²
Überbaute Fläche	rd. 1.150 m ²
Außenspielfläche	rd. 1.850 m ²
Erschließung, Parken, Außenbereich	rd. 930 m ²

Geschosswohnungsbau (VII + Staffel)

Grundstück	rd. 2.260 m ²
Überbaute Fläche	rd. 520 m ²
Allgemeine Freifläche, Spielplatz	rd. 1.490 m ²
Erschließung, Zufahrt TG	rd. 250 m ²

Leverkusen, _____.____._____

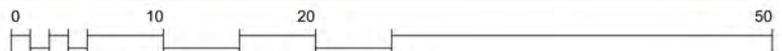
Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

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

Anlage 5
 zur Vorlage
 2020/0189



Vorhabenträger / Generalübernehmer:



CC – COELN CONSULT GMBH
 Industriestraße 157
 50999 Köln
 Mail: info@coeln-consult.de
 Tel.: 02236 33445 0

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: V 30/III

"Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

Maßstab 1:500

Stand: Oktober 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: extern

Bearb./CAD: extern

Geplottet/gedruckt am: 29.10.2020

Pfad: G\36\13\02

Dateiname: 20201028_KITA_Alkenrath

Zuletzt gespeichert am: 29.10.2020

Heutiger Zustand

Geplantes Vorhaben



Blickrichtung: Südwesten



Blickrichtung: Nordwesten



Blickrichtung: Südosten

Vorhabenträger / Generalübernehmer:



CC – COELN CONSULT GMBH
 Industriestraße 157
 50999 Köln
 Mail: info@coeln-consult.de
 Tel.: 02236 33445 0

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: V 30/III

"Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

ohne Maßstab

Stand: Oktober 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: extern

Bearb./CAD: extern

Geplottet/gedruckt am: 29.10.2020

Pfad: G\6\13\02

Zuletzt gespeichert am: 29.10.2020

Dateiname: 20201028_KITA_Alkenrath

Darstellung mit dem geplanten Vorhaben



Blickrichtung: Südosten

Heutiger Zustand



Blickrichtung: Südosten

Vorhabenträger / Generalübernehmer:



CC – COELN CONSULT GMBH
Industriestraße 157
50999 Köln
Mail: info@coeln-consult.de
Tel.: 02236 33445 0

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: V 30/III

"Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

ohne Maßstab

Stand: Oktober 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: extern

Bearb./CAD: extern

Geplottet/gedruckt am: 29.10.2020

Pfad: G:16\13\02

Dateiname: 20201028_KITA_Alkenrath

Zuletzt gespeichert am: 29.10.2020

Darstellung mit dem geplanten Vorhaben



Blickrichtung: Nordosten

Heutiger Zustand



Blickrichtung: Nordosten

Vorhabenträger / Generalübernehmer:



CC – COELN CONSULT GMBH
 Industriestraße 157
 50999 Köln
 Mail: info@coeln-consult.de
 Tel.: 02236 33445 0

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: V 30/III

"Alkenrath – KITA zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

ohne Maßstab

Stand: Oktober 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: extern

Bearb./CAD: extern

Geplottet/gedruckt am: 29.10.2020

Pfad: G\6\113\02

Dateiname: 20201028_KITA_Alkenrath

Zuletzt gespeichert am: 29.10.2020