



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2373

Der Oberbürgermeister

V/61-3-23-V39/I-Fri/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	13.11.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	20.11.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V39/I "Manfort - IPL-Kita"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

I/A 1 V 39/I_3(2)_Stellungnahme_01

I/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

I/B 1 Fachbereich 51: Kinder und Jugend/Fachbereich 40: Schulen

I/B 2 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

I/B 3 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde/Bodenschutz

I/B 4 LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Bau- und Kunstdenkmalpflege
Ehrenfriedstraße 19
50259 Pulheim

I/B 5 PLEdoc GmbH
Postfach 12 02 55
45312 Essen

I/B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

I/B 7 Bezirksregierung Düsseldorf: Kampfmittelbeseitigungsdienst
Stadt Leverkusen
Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr

I/B 8 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Naturschutzbehörde

I/B 9 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Wasserschutzbehörde

I/B 10 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Immissionsschutzbehörde

I/B 11 Fachbereich 32: Umwelt - Sachgebiet Umweltvorsorge/Umweltplanung

I/B 12 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde

2. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungen zu eigen.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V39/I „Manfort – IPL - Kita“, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird mit geringfügigen Änderungen gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
und
- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021,
sowie

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April (Nummer 13 und 14 traten am 1. Januar 2023 in Kraft),

als Satzung beschlossen.

4. Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungs begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

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 type="checkbox"/> ja <input checked="" 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 Flurstücks 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 TÖB (Träger öffentliche Belange) wurde verzichtet, gleichwohl hatte die Öffentlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke zu informieren. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit, möglichst zügig ausreichend Kitaplätze 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 einerseits schneller das erforderliche Baurecht geschaffen, die Kita schneller realisiert und andererseits die Verwaltung entlastet werden.

Öffentliche Auslegung:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.05.2023 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen gefasst (Vorlage Nr. 2023/2107). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen, einschließlich der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen, erfolgte im Anschluss an die Bekanntmachung im Zeitraum vom 16.06.2023 bis zum 17.07.2023 durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101. Zudem konnten die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.07.2023 bis zum 18.08.2023.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es ist eine Stellungnahme vonseiten der Öffentlichkeit mit Bezug zur Verkehrssituation im FB 61 eingegangen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen zur Planung bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen Schutzgut Boden, Denkmalnahbereich, Energieleitungen, Kampfmittel, Artenschutz, Schutzgut Wasser, Abfall, Dimension der öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb des Plangebiets, Hellbezugswert der Fassadenfarbe sowie redaktionelle Hinweise.

Die Stellungnahmen werden durch die Planung weitgehend berücksichtigt. Die geringfügigen Änderungen, die notwendig wurden, sind in der Anlage 6 dieser Vorlage zur Information gekennzeichnet.

Umsetzung der Planung und Kosten:

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Weiteres Vorgehen:

Nachfolgend ist angestrebt, den Satzungsbeschluss zu fassen.

(Hinweis: Der Bebauungsplan wird nur im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem der Stadt Leverkusen sind zudem sämtliche Anlagen in farbiger und maßstabsgerechter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

- V 39-I Anlage 1 Abwägung_geschwärzt
- V 39-I Anlage 2 VEP
- V 39-I Anlage 3 VBP
- V 39-I Anlage 4 Textl Festsetzungen
- V 39-I Anlage 5 Begründung
- V 39-I Anlage 6 nur Info VBP_Änderungen



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. V 39/I „Manfort - IPL-Kita“

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 05.09.2023

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung
In Zusammenarbeit mit:



ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Inhaltsverzeichnis

I/A	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	3
I/A 1	Bürger 1 vom 02.06.2023	3
I/B	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	5
I/B 1	Fachbereich 51: Kinder und Jugend/Fachbereich 40: Schulen vom 19.07.2023	5
I/B 2	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde (UBB)/ Altlasten vom 17.07.2023	6
I/B 3	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde (UBB)/vorsorgender Bodenschutz vom 17.07.2023.....	8
I/B 4	LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 20.07.2023.....	10
I/B 5	PLEdoc GmbH vom 21.07.2023	11
I/B 6	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) vom 21.07.2023.....	12
I/C 7	Bezirksregierung Düsseldorf: Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 24.07.2023	15
I/C 8	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Naturschutzbehörde vom 23.08.2023	18
I/C 9	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Wasserschutzbehörde vom 23.08.2023	20
I/C 10	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.08.2023	23
I/C 11	Fachbereich 32: Umwelt - Sachgebiet Umweltvorsorge/ Umweltplanung vom 23.08.2023.....	24
I/C 12	Fachbereich 32: Umwelt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde vom 23.08.2023	26

I/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

I/A 1 Bürger 1 vom 02.06.2023

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

bezüglich des Bebauungsplan Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ <https://www.leverkusen.de/leben-in-lever/bauen-und-wohnen/stadt-planen/2023_613_04_V_39_I_oeffentl_Ausl.php> gebe ich folgende Stellungnahme ab und bitte Sie diese in Form einer oder mehrerer Planänderungen zu berücksichtigen:

- 1 Die Anbindung der geplanten Kita an den öffentlichen Nahverkehr ist so schlecht, dass die meisten Kinder und Angestellten die Einrichtung über den Individualverkehr und nicht über den ÖPNV erreichen werden. Deswegen bin ich mir ganz sicher, dass die geplanten 10 PKW-Stellplätze, 14 Fahrradstellplätze und 5 Kurzzeitparkplätze den tatsächlichen Bedarf von etwa 20 bis 25 Angestellten und 110 Kindern auf keinen Fall decken werden.
- 2 Der aus dieser Situation entstehende zusätzliche Parkplatz- und Abstellbedarf sollte auf keinen Fall über das angrenzende Wohngebiet abgedeckt werden. Die angesprochene Errichtung einer Kurzparkzone in eben diesem angrenzten Wohngebiet darf zum Wohle der Anwohner auf keinen Fall weiter verfolgt werden. Statt dessen sollen zusätzliche Parkplätze im ebenfalls angrenzten Industriegebiet angeboten werden, durch das ja auch die eigentliche Anfahrt der KFZ geplant ist.
- 3 Die Erschließung des Plangebiets für Fuss- und Radverkehr ist von Süden aus über die Hans-Gerhard-Straße geplant. Um die Sicherheit der Fussgänger und Radfahrer, unter denen sich hoffentlich viele Kinder befinden, zu gewährleisten, sollten alle möglichen Zufahrtswege ab der Gustav-Heinemann-Strasse bis inkl. der Hans-Gerhard-Straße den Status einer verkehrsberuhigten Zone zugesprochen bekommen.
- 4 Besonders kritisch sehe ich in diesem Zusammenhang den Berufsverkehr zum ehemaligen Wuppermann-Verwaltungskomplex. Hier sollte die Zufahrt vom Hemmelrather Weg aus gesperrt werden, statt dessen sollte ein Zufahrt über die Max-Delbrück-Straße oder Friedrich-Sertümer-Straße ermöglicht werden. Die Zufahrt zur Max-Delbrück-Strasse wird aktuell schon genutzt. Mit dieser Maßnahme würde jeglicher Berufsverkehr von dem Wohngebiet fern gehalten.
- 5 Zusätzlich sollte in den Plan noch der Anschluss für Fuss- und Radverkehr von Nord-Osten (aus Alkenrath kommend) aufgenommen werden. Hier gibt es bei Schlebuschrath eine Brücke über die Dhünn, die in einen Weg mündet, der erst entlang der Dhünn dann nördlich vom Hemmelrather Hof direkt zum Plangebiet führt. Die Brücke und der Weg sollten um eine "Fahrradspur" erweitert werden wie dies auch entlang der Dhünn der Fall ist. Dies würde Konflikte zwischen Radfahrern und Fussgängern wirkungsvoll minimieren.
- 6 Mit den von mir vorgeschlagenen Änderungen setzen Sie ein klares Zeichen, dass die Kinder bevorzugt zu Fuss oder mit dem Rad kommen sollen und dass Sie deswegen zur Gewährleistung der Sicherheit der Kinder bewusst die Verkehrsflächen für Fussgänger und Radfahrer komplett von den Wegen für KFZ trennen. Wenn die einfachsten Zugänge den Fussgängern und Radfahrern gewährt werden, dann werden hoffentlich nur sehr wenige Eltern-Taxis den Weg zur zukünftigen Kita nehmen.

Alle meine Vorschläge stehen vollständig im Einklang mit dem verabschiedeten Konzept Mobilität Leverkusen 2030+. Nutzen Sie die Chance hier mit einem gesamtheitlichen Denken zum Wohle der gesamten Bevölkerung Leverkusen ein klares Zeichen zu setzen.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieses Schreibens und halten Sie mich über die weiteren Schritte informiert. Dafür vielen Dank im Voraus!

Stellungnahme der Verwaltung

1. Die ÖPNV-Anbindung der Kita ist durch die Bushaltestelle Mauspfad an der Gustav-Heinemann-Straße gesichert. Die Haltestelle befindet sich in rund 500m Entfernung und ist somit fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Insgesamt verkehren hier vier verschiedene Buslinien (212, 214, SB 21, SB 22), die das Plangebiet an Leverkusen-Mitte sowie benachbarte Stadtgebiete anschließen. Die Taktung der einzelnen Busse variiert je nach Buslinie und Wochentagen zwischen 20 Minuten und stündlich.

Nach der derzeit gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen (30.08.2021) sind der PKW-Stellplatzbedarf sowie die notwendige Anzahl von Fahrradstellplätzen abhängig von der Anzahl betreuter Kinder. Je 12 Kinder muss 1 PKW-Stellplatz errichtet werden. Zudem muss ein Fahrradstellplatz pro 8 Kinder vorhanden sein.

Aus der voraussichtlichen Anzahl von 110 zu betreuenden Kindern, ergibt sich somit ein Bedarf von 10 Pkw-Stellplätzen und 14 Fahrradstellplätzen, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan sieht, nach dem im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Hol- und Bringkonzept (BSV, 2023), zusätzlich zu den notwendigen 10 Pkw-Stellplätzen die Errichtung von 3 weiteren (zzgl. einem Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen) Stellplätzen vor. Die Planung berücksichtigt somit bereits mehr Stellplätze als durch die Stellplatzsatzung gefordert.

2. Eine Anfahrt der Kindertagesstätte über die Hans-Gerhard-Straße ist nicht möglich. Im Bereich der Wendeanlage besteht ein Halteverbot. Zusätzlich ist, entsprechend des Hol- und Bringkonzeptes (BSV, 2023) im südlich angrenzenden Wohngebiet eine Kurzparkzone vorgesehen. Diese soll an einer vergleichsweise unempfindlichen Stelle an der Kreuzung Alte Heide/Hemmelrather Weg eingerichtet werden.
3. Es sind keine negativen Auswirkungen der durch die Kita ausgelösten Hol- und Bringverkehre gemäß Hol- und Bringkonzept (BSV 2023) auf das Verkehrsnetz und auch keine wesentlichen Mehrbelastungen der Bestandsstraßen nördlich der Gustav-Heinemann-Straße zu erwarten. Die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs ist im Bestand gegeben und es besteht die Möglichkeit, unterschiedliche Wegeführungen zu nutzen. Zusätzlich ist die Zuwegung über den Mauspfad in das Wohngebiet nördlich der Gustav-Heinemann-Straße bereits verkehrsberuhigt (Tempo 30).
4. Die mögliche Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone ab der Gustav-Heinemann Straße in nördliche Richtung sowie der Ausschluss der Wirtschaftsverkehre über den Hemmelrather Weg sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.
5. Die Kita kann aus den anliegenden Stadtteilen wie Alkenrath durch die im Osten des Plangebiets verlaufende Grünwegeverbindung sicher zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Hol- und Bringkonzept (BSV, 2023) bestätigt eine sichere Verkehrssituation über das Wegenetz im Grünen aus dem Osten und Norden sowie durch das im

Süden liegende Wohngebiet. Der Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung und die damit verbundenen Sperrung der Hans-Gerhard-Straße und dem Hemmelrather Weg ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BP 115/I festgesetzt. Die Realisierung ist aktuell in Vorbereitung.

6. Siehe Nummer 5

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

I/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I/B 1 Fachbereich 51: Kinder und Jugend/
Fachbereich 40: Schulen vom 19.07.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Kinder und Jugend Stabstelle Prävention / Jugendhilfeplanung

Goetheplatz 1-4

51379 Leverkusen

Liebe Frau 

zu der o.g. Beteiligung gibt es einen engmaschigen Kontakt mit dem Investor, der die sechsgruppige Kita bauen wird. Gemeinsam mit dem voraussichtlichen Träger der künftigen Kita hat der Investor zu dem derzeitigen Planungsstand auch bereits eine Bestätigung des Landesjugendamtes (LVR) eingeholt, dass eine Betriebserlaubnis in Aussicht gestellt werden kann.

Daher bestehen zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken seitens FB 51 und auch vom FB 40 gibt es keine Belange.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stadt Leverkusen
Fachbereich Kinder und Jugend

Stellungnahme der Verwaltung

Kenntnisnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

I/B 2 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde (UBB)/Altlasten vom 17.07.2023

Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V39/I „IPL-Kita“

- 1. Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Anfrage vom 18.04.2023

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) / Altlasten

I. Schutzgutbezogene Informationen

Ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht eingesehenen und ausgewerteten Unterlagen [Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen „O-SIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] liegen nach heutigem Kenntnisstand für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V39/I „IPL-Kita“ keine Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Jedoch wird in einem Baugrundgutachten der kühn baugrund beratung GmbH vom 01.06.2022 erwähnt, dass im Auftrag der COLONIA KIDS GmbH & C. KG im Zuge einer Baugrunduntersuchung Bodenproben aus fünf Rammkernsondierungen zwecks chemischer Analytik und Bewertung der Ergebnisse an die Füllung Beratende Geologen GmbH übergeben worden sind. Der Bodenaufbau besteht demnach aus dem alten Belag eines Tennisplatzes, der mit der Tiefe von schluffigem bis sandigem Auffüllungsmaterial mit Beimengungen an Bauschutt, Schlacke und Asche gefolgt wird. Ab einer mittleren Tiefe von zwei m folgen Hochflutlehme. Grundwasser wurde bei ca. 4 m Tiefe angetroffen.

Es wird erwähnt, dass im Ergebnis der chemischen Analytik einzelne Parameter in erhöhten Konzentrationen detektiert worden sind. Dies begründet aber keine Besorgnis einer Schutzgutgefährdung. Die Ergebnisse lagen bei der Erstellung dieser Stellungnahme jedoch nicht vor.

Die Tatsache, dass nach heutigem Kenntnisstand schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten für den Geltungsbereich des B-Planes V39/I „IPL-Kita“ nicht bekannt sind, schließt nicht aus, dass im Zuge der Bautätigkeit Bodenbelastungen vorgefunden werden können, insbesondere wenn eine räumliche Nähe zu bereits bekannten Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen besteht. Unmittelbar westlich an das überplante Gelände angrenzend erstreckt sich das ehemalige Betriebsgelände der Wuppermann AG, welches als Altstandort „SE2039 – Wuppermann (heute IPL-Gelände)“ im städtischen BAK geführt wird.



- 4 -

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- | | |
|---|----------------|
| - Bundes-Bodenschutzgesetz | (BBodSchG) |
| - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung | (BBodSchV) |
| - Landesbodenschutzgesetz NRW | (LBodSchG NRW) |
| - Baugesetzbuch | (BauGB) |
| - Altlastenerlass NRW | |

III. Anregungen/Hinweise

- 1 Aus Sicht der UBB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des B-Planes V39/I „IPL-Kita“, wenn nachfolgende Anregungen berücksichtigt werden.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung des Geländes wird seitens der UBB vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu bereits bekannten Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen und angesichts der zu erwartenden, umfangreichen Bodeneingriffe und Erdbewegungen während der Bauphase empfohlen, erst nach Fertigstellung vor Realisierung des Bauvorhabens eine gezielte Untersuchung des Bodens durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.

gez. 

Stellungnahme der Verwaltung

1. Im weiteren Planungsverlauf werden im Rahmen der Baurealisierung gezielt Untersuchungen des Bodens durchgeführt und im Vorfeld mit der UBB abgestimmt. Diese werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt und geregelt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

I/B 3 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde (UBB)/vorsorgender Bodenschutz vom 17.07.2023

Stadt Leverkusen - Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V39/I „IPL-Kita“

- 1. Beteiligung der Fachbereiche
- Ihre Anfrage vom 18.04.2023

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) / vorsorgender Bodenschutz

I. Schutzgutbezogene Informationen

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Maßstab 1:50.000, Geologischer Dienst, 2018) ist zu entnehmen, dass im überplanten Bereich der Bodentyp „Braunerde“ vorkommt, der wie nachfolgend beschrieben wird:

Bodentyp	: <u>Braunerde</u>
Hauptbodenart nach BBodSchV	: Lehm/Schluff
Schutzwürdigkeit	: nicht bewertet
Wertezahl der Bodenschätzung	: 50 bis 60, hoch
Verdichtungsempfindlichkeit	: mittel

Der im Geltungsbereich natürlich vorkommende Boden des Bebauungsplanes V39/I „IPL-Kita ist anthropogen überprägt. In einem Baugrundgutachten der kühn baugrund beratung GmbH vom 01.06.2022 wird erwähnt, dass im Auftrag der COLONIA KIDS GmbH & C. KG im Zuge einer Baugrunduntersuchung fünf Rammkernsondierungen niedergebracht worden sind. Bodenproben aus diesen Rammkernsondierungen wurden zwecks chemischer Analytik und Bewertung der Ergebnisse an die Füllung Beratende Geologen GmbH übergeben. Der Bodenaufbau besteht demnach aus einem alten Belag eines Tennisplatzes, der mit der Tiefe von schluffigem bis sandigem Auffüllungsmaterial mit Beimengungen an Bauschutt, Schlacke und Asche gefolgt wird. Ab einer mittleren Tiefe von zwei m folgen Hochflutlehme.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III. Anregungen/Hinweise

- 1 Aus Sicht der UBB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung des B-Planes V39/I „IPL-Kita“, wenn nachfolgende Anregungen berücksichtigt werden.

Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung des Geländes wird seitens der UBB vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zu bereits bekannten Altlasten / schädlichen Bodenveränderungen und angesichts der zu erwartenden, umfangreichen Bodeneingriffe und Erdbewegungen während der Bauphase empfohlen, erst nach Fertigstellung vor Realisierung des Bauvorhabens eine gezielte Untersuchung des Bodens durchzuführen. Art und Umfang der Untersuchungen sind im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.

gez. 

Stellungnahme der Verwaltung

1. Im weiteren Planungsverlauf werden im Rahmen der Baurealisierung gezielt Untersuchungen des Bodens durchgeführt und im Vorfeld mit der UBB abgestimmt. Diese werden im Durchführungsvertrag berücksichtigt und geregelt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

I/B 4 LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 20.07.2023

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Ehrenfriedstraße 19

50259 Pulheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich unmittelbar gegenüber des Plangebiets eine denkmalgeschützte Hofanlage befindet. Dies wurde in der Begründung dargestellt und ausreichend berücksichtigt. Zu empfehlen ist, die Hofanlage auch im Planwerk mit einem D im Quadrat zu kennzeichnen, um das Denkmal dort kenntlich zu machen, obwohl sie sich nicht im Plangebiet befindet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Stellungnahme der Verwaltung

Der Hemmelrather Hof wird in der Planzeichnung mit einem hinweisenden „D“ gekennzeichnet.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

I/B 5 PLEdoc GmbH vom 21.07.2023

Pledoc GmbH

Postfach 12 02 55

45312 Essen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 39/I "Manfort - IPL - Kita" der Stadt
Leverkusen; Hier: Beteiligung der von der Änderung berührten Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/B 6 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
vom 21.07.2023**

Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

Friedrich-Ebert-Straße 17

51373 Leverkusen

6105 / 

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. V39/I „IPL - KiTa“
– 2. Stellungnahme Auslegung Beteiligung der Fachbereiche**

Über die 1. Stellungnahme der TBL AöR (vom 09.05.2022) hinaus haben die TBL AöR keine weiteren Anmerkungen.



Stellungnahme vom 09.05.2022

1. Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Das geplante B-Plangebiet liegt in Manfort, einem Stadtteil Leverkusens sowohl mit Trennkanalisation als auch mit Mischkanalisation. Das geplante B-Plangebiet wird im Westen kanaltechnisch über das Mischsystem der Straße „Am Hemmelrather Hof“ mit Fließrichtung Norden direkt erschlossen.

Im Süden, knapp an das geplante B-Plangebiet angrenzend, liegt ein Trennsystem, welches sich nach Süden orientiert.

2. Anschluss von Schmutzwasser (SW)

Der Anschluss von Schmutzwasser ist ohne Mengenbegrenzung möglich. Es sind lediglich die Vorgaben der Entwässerungssatzung der TBL für Rückstausicherungen und für ggfs. geplante Hausanschlussmelleitungen zu beachten.

1 3. Anschluss / Versickerung von Niederschlagswasser (NW)

Das Flurstück/der Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes wurde bis jetzt noch nicht bebaut. Mit der geplanten KiTa wird das Flurstück nun bebaut und erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Darum greift hier der § 44 LWG im Zusammenhang mit dem § 55 Abs 2 WHG.

Es ist daher zwingend zu prüfen, ob nicht das gesamte anfallende Niederschlagswasser (NW) ortsnah versickert werden kann.

Sollte die ortsnah Versickerung von NW nicht möglich sein, so ist das NW entsprechend §44 LWG im Zusammenhang mit § 55 WHG den oben genannten RW-Kanal anzuschließen. Es ist bei Einleitung in den RW-Kanal im Weiteren zu prüfen bzw. prüfen zu lassen (vgl. auch Pkt. 5), ob eine ungedrosselte Abgabe von NW möglich ist.

Zur Verringerung des Abflussbeiwertes sind begrünte Dächer vorgesehen.

2 4. Nutzung von Niederschlagswasser

Auf Grund der besonderen Topographie des Grundstücks sollte nicht vergessen werden, über eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser – gerade bei der KiTa – nachzudenken. Das gespeicherte NW könnte dann für die Bewässerung des Baumbestandes der Kita und ggfs. auch als Brauchwasser genutzt werden.

Es ist zu beachten, dass die Volumina möglicher Speicherbehälter weder bei der Ableitung von NW in das Kanalnetz, noch bei der Versickerung von NW zu berücksichtigen sind.

3 5. Überflutungsschutz bei Starkregen / Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Auf Grund der Größe des B-Plangebietes (größer 800 m² abflusswirksame Fläche) ist im Zuge der weiteren Planungen ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das gesamte B-Plangebiet zu erarbeiten.

Das Gebiet des B-Planes ist nicht starkregengefährdet und liegt nicht im Überflutungsgebiet der Dhünn.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Grundsätzlich ist geplant, das Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück zu versickern.



2. Eine Rigole für eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser ist vorgesehen.
3. 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.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**I/C 7 Bezirksregierung Düsseldorf: Kampfmittelbeseitigungsdienst
vom 24.07.2023**

Stadt Leverkusen

Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr

Miselohestraße 4

51379 Leverkusen

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Leverkusen, Bplan V 39/I "Manfort - IPL - Kita"

Ihr Schreiben vom 20.07.2023, Az.: 361-6-2-02-47/23

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) .

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#) .

Im Auftrag

gez. 



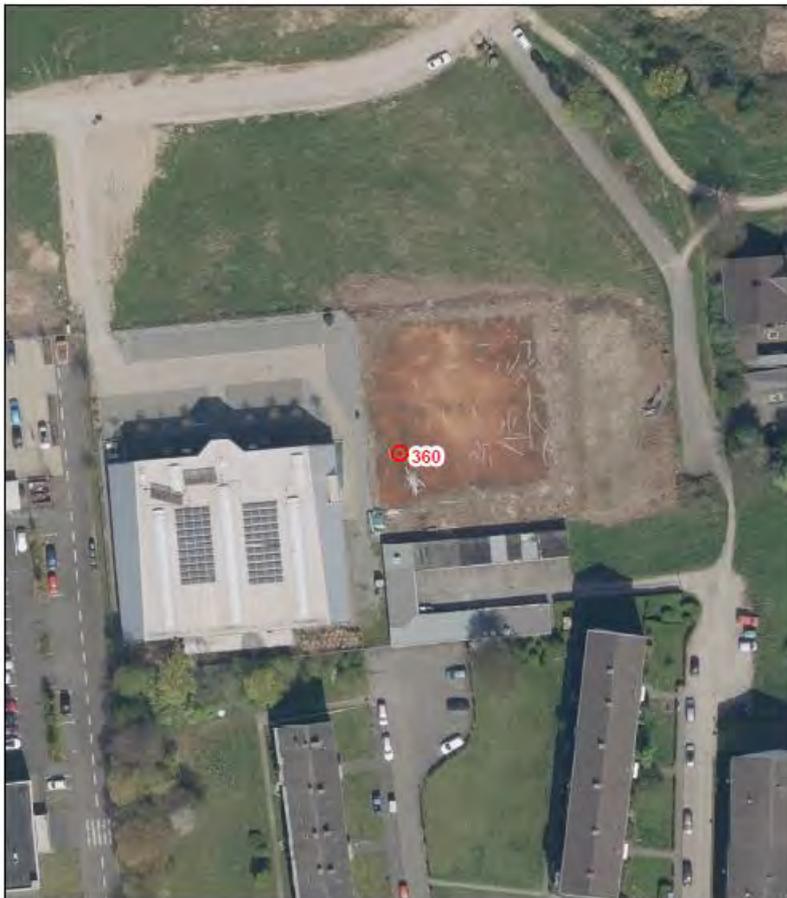


Verdachtspunkt Nr. 360

Aktenzeichen 22.5-3-5316000-181/23
Kommune Leverkusen
Projekt Bplan V 39/I "Manfort - IPL - Kita"

Lagekoordinaten in ETRS89/UTM-Zone 32

Rechtswert 361202,62
Hochwert 5655969,96



Stellungnahme der Verwaltung

Der Kampfmittelverdachtspunkt wird derzeit untersucht und die möglichen vorhandenen Kampfmittel geräumt. Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

I/C 8 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Naturschutzbehörde vom 23.08.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

Das Artenschutzgutachten und die FFH-Vorprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Vermeidungs- und Risikomanagementmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder eine Betroffenheit für das FFH-Gebiet „Dhünn und Eifgenbach“ (Kennung: DE-4809-301) ausgelöst werden.

- 1 Nach Prüfung von ASP und FFH-Vorprüfung gibt es aus Sicht der UNB einen minimalen Ergänzungsbedarf für die Vermeidungsmaßnahmen in Form einer verschärften Festsetzung zur Beleuchtung im B-Plan zum Schutz des FFH-Gebietes und einer dortigen Fledermausflugstraße, sowie der im B-Plan 115/I festgesetzten Ausgleichsflächen. Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, sowie die Ergänzungen der UNB, müssen in die Festsetzungen zum B-Plan V39/I übernommen werden und somit auch als Auflage für die spätere Baugenehmigung dienen:
 - 2 1. Die Baufeldfreimachung inkl. Rodungsarbeiten, Entfernen von Holzstapeln etc. muss im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres, und somit außerhalb der Vogelbrutzeit, stattfinden.
 - 3 2. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln.

Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.
 - 4 3. Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.
 - 5 4. Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze ist so zu gestalten, dass Lichtverschmutzung vermieden wird. Die nächtliche Beleuchtung muss grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Die

Strahlung soll präzise nur die zu beleuchtenden Bereiche erhellen, Abstrahlung in den Himmel und in die Landschaft ist unbedingt zu vermeiden. Zudem ist der Einsatz von artenschutzkonformen Leuchtmitteln (LED, mit der der Lichtfarbe Warmweiß oder Amber; Beleuchtungsstärke unter 2600K) notwendig. Für eine Beleuchtung von Wegen und Stellplätzen ist generell eine halbhohe nach unten gerichtete Beleuchtung (Pollerleuchten) zu bevorzugen. Auf diese Weise kann die Störwirkung für lichtempfindliche Arten insbesondere auch in Bezug auf das nahegelegene FFH-Gebiet minimiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Die Anregungen der Verschärfung der Festsetzungen hinsichtlich Vogel-schlag werden im Rahmen des Durchführungsvertrages berücksichtigt und geregelt.
2. Ein Hinweis zur Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.02. eines Jahres war bereits im Planentwurf unter dem Punkt 10. (Teil C – Hin-weise) zu finden und somit Bestandteil des öffentlich ausgelegten Bebau-ungsplans.
3. Siehe Nummer 1
4. Siehe Nummer 1
5. Siehe Nummer 1

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Punkt Zwei wird der Stellungnahme gefolgt, den Punkten 1, 3-5 wird nicht gefolgt.

I/C 9 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Wasserschutzbehörde vom 23.08.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

I. Schutzgutbezogene Informationen

Der v.g. B-Plan V 39/ I soll zwecks der Korrektur und Neuregelung (Geländehöhe, Höhe baulicher Anlagen, Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben) aufgestellt und umgesetzt werden.

Im Rahmen der Offenlage sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

Vorlagen Nr. 2023/2107

Anlage 1/ 2 VB Plan

Anlage 3 Textliche Festsetzung

Anlage 4 Begründung

Anlage 5 Artenschutzprüfung

Anlage 6 FFH-Prüfung

Anlage 7 Baugrundgutachten

Anlage 8 Versickerungsgutachten

Anlage 9 Hol-und Bringkonzept

Anlage 10 Schallschutzuntersuchung

- 1 Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

BauGB

BauNVO

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)

Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)

Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn

Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche

Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)

Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III. Anregungen/Hinweise

- 2 1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet
Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten.
Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen
- 3 2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz
Das B-Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und befindet sich außerhalb des Hochwassergefahrenbereiches.
- 4 3. Abwasserbehandlung und -ableitung
Grundsätzlich ist die entwässerungstechnische Erschließung sicherzustellen. Hierfür ist insbesondere eine Übereinstimmung mit dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept herzustellen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind nachfolgende Anregungen zu berücksichtigen und umzusetzen:

- 5 Vor Baubeginn ist bei der Unteren Wasserbehörde ein vollständiger Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung einzureichen. Mit der Errichtung der Versickerungsanlage darf erst nach einem positiven Bescheid der Unteren Wasserbehörde begonnen werden.
Zur Berechnung der Dimensionierung der Rigole nach DWA-A 138 wurden die Niederschlagsspenden gem. KOSTRA-DWD-2010R (Rasterdatenfeld: 54010) verwendet. Dies waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Versickerungsgutachtens die gültigen Niederschlagsspenden. Seit Beginn des Jahres 2023 sind offiziell die Niederschlagsspenden gem. KOSTRA-DWD-2020 gültig. Aus diesem Grund sind für die weitere Planung die Niederschlagsspenden gem. KOSTRA-DWD-2020 (Rasterdatenfeld: 138102) zu verwenden.
Der Körper einer Kiesrigole ist mindestens seitlich sowie oberhalb mit einem Geotextil bzw. einem Filtervlies zu ummanteln. Bei der Verwendung von Kunststofffüllkörpern ist die Rigole allseitig mit einem Geotextil bzw. einem Filtervlies zu ummanteln.

Weitere Anregungen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Keine Bedenken
2. Die Themen Grundwasser und Wasserschutzgebiet sind in der Begründung (Teil B Umweltbelange) zum Bebauungsplan unter Schutzgut Wasser enthalten.
3. Die Themen Oberflächenwasser und Hochwasserschutz sind in der Begründung (Teil B Umweltbelange) zum Bebauungsplan unter Schutzgut Wasser enthalten.



4. Es ist geplant, das Niederschlagswasser auf dem Vorhabengrundstück zu versickern. 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. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abwasserbehandlung und -ableitung sichergestellt.
5. Im weiteren Planungsverlauf wird der unteren Wasserbehörde ein vollständiger Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis eingereicht. Zudem wird im weiteren Verlauf der Planung die Niederschlagsspenden gem. KOSTRA-DWD-2020 angewendet. Der Anregung eine Kiesrigole seitlich wie auch oberhalb mit einem Geotextil bzw. einem Filtervlies zu ummanteln wird im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. im Durchführungsvertrag berücksichtigt und geregelt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.

Den Punkten 4 und 5 der Stellungnahme wird gefolgt.

I/C 10 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Immissionsschutzbehörde vom 23.08.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

I. Schutzgutbezogenen Informationen

Im Rahmen der Beteiligung sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

- Vorlage Nr. 2023/2107
- Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500, Stand 23.03.2023
- Anlage 2 - B-Plan mit textlichen Festsetzungen M 1:500, Stand 06.04.2023
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Begründung zur öffentlichen Auslegung, Stand März 2023
- Anlage 5 - Artenschutzprüfung, Stand 21.11.2022
- Anlage 6 - FFH-Vorprüfung, Stand 09.12.2022
- Anlage 7 - Baugrundgutachten, Stand 01.06.2022
- Anlage 8 - Hydrogeologisches Gutachten, Stand 29.06.2022
- Anlage 9 - Hol- und Bringkonzept, 02.02.2023
- Anlage 10 - Schalltechnische Untersuchung Peutz GmbH, Bericht Nr. F 9700-1, Druckdatum 17.03.2023
-

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

III. Anregungen/Hinweise

Mit Konflikten in Bezug auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz ist durch das Vorhaben weiterhin nicht zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 11 Fachbereich 32: Umwelt - Sachgebiet Umweltvorsorge/ Umweltplanung vom 23.08.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

I. Schutzgutbezogene Informationen

- 1 Die lufthygienischen sowie klimatischen Rahmenbedingungen wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend dargestellt.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die einschlägigen Regelungen der folgenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen:

Unter anderem:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Klimaschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV)

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

- Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- städtisches Leitbild Grün
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen
- Ausrufung des Climate Emergency bzw. „Klimanotstand“ nach Ratsbeschluss vom 01.07.2019
- Mitgliedschaft Klima-Bündnis (Europäische Kommunen in Partnerschaft mit indigenen Völkern - Für lokale Antworten auf den globalen Klimawandel)
- Teilnahme am European Energy Award
- Teilnahme am European Climate Adaptation Award
- Klimabausteine

III. Anregungen und Hinweise

- 2 Die Berücksichtigung der in der vorangegangenen Fachbereichsbeteiligung eingebrachten Anpassung der textlichen Festsetzungen bzgl. der Fassadenfarbe zur Reduzierung der thermischen Belastung im Plangebiet wird ausdrücklich begrüßt. Der gewählte Indikator sowie die Festsetzung für die Helligkeit der Fassadenflächen



(„Helligkeitswert <40%“) ist allerdings nicht nachvollziehbar. Empfohlen wird (z.B. angelehnt an die Festsetzungen im B-Planverfahren zum Postgelände) die Festsetzung eines Hellbezugswertes. Eine mögliche Festsetzung wäre demnach: Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert > 60 %.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Plangebiet befindet sich im Denkmalnahbereich des Denkmals „Hemmelrather Hof“. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde hinsichtlich der Fassadengestaltung ein Hellbezugswert von <40% festgelegt, um sich in die Gestaltung des gegenüberliegenden Hemmelrather Hofes einzufügen. Die Begrifflichkeit des Helligkeitswerts wird redaktionell mit dem Begriff Hellbezugswert in den textlichen Festsetzungen ersetzt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Dem Punkt 2 der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

I/C 12 Fachbereich 32: Umwelt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde vom 23.08.2023

Stadt Leverkusen

Fachbereich Umwelt

Quettinger Str. 220

51381 Leverkusen

I. Schutzgutbezogene Informationen

Ver- und Entsorgung

Laut den vorliegenden Unterlagen sind bei der Planung Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, Papier/Pappe, „gelber Sack“ sowie Bioabfälle) berücksichtigt worden.

Laut Planzeichnung befindet sich der Standplatz nicht weiter als 15 m von der Sackgasse „Am Hemmelrather Hof“ (§ 18 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen - AES).

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 KrWG
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 LKrWG
- VerpackG
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

III. Anregungen/Hinweise

Ver- und Entsorgung

- 1 Da es sich um eine Sackgasse handelt ist sicherzustellen, dass ein Wenden des Müllfahrzeugs möglich ist. Für Müllfahrzeuge ist ein Durchmesser von mindestens 22 Metern erforderlich. Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie folgende Vorgaben einhalten:

-einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

-mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.

-in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

-am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

Diese Aspekte des Platzbedarfes und der Fahrzeugerreichbarkeit müssen bei der Planung beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist grundsätzlich zu vermeiden. Sofern kein ausreichender Platz für einen geeigneten Wendehammer vorhanden ist, könnte alternativ eine Verbindung zur Hans-Gerhard-Str. geschaffen werden, die mit Pollern für den Durchfahrtsverkehr gesperrt ist, vom Müllfahrzeug, Feuerwehr etc. aber genutzt werden kann.

Entsorgung von Aushubmassen

- 2 Die bisher vorgelegten Untersuchungen an den Böden reichen für eine solide Abfalldeklaration und Abfalleinstufung der anfallenden und zu entsorgenden Aushubmassen nicht aus. Daher sind ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Das Untersuchungskonzept ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Vorfeld abzustimmen.
- 3 Die bisher durchgeführten Untersuchungen hatten zur Aufgabe Angaben zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen zu erhalten. Dazu wurden die Sondierungspunkte (Rammkernsondierungen) ohne zu wissen, ob diese zur späteren Ausführung kommt, nach der vorliegenden Konzeptstudie A ausgewählt. Aus diesen Rammkernsondierungen wurden dann ergänzend zu den o. g. Untersuchungszielen auch Proben für eine Abfalluntersuchung entnommen. Grundsätzlich handelt es sich bei Böden in situ nicht um Abfall, so dass bei Untersuchungen an Böden auch nicht ohne weiteres von Abfalluntersuchungen gesprochen werden kann, die sich für eine seriöse Entsorgungsdeklaration eignen. Als orientierende d. h. Hinweis gebende Untersuchung kann diese Vorgehensweise jedoch akzeptiert werden. So wurden bei diesen Untersuchungen bereits Auffüllungen mit Anteilen von Ziegelschutt, Bauschutt, Asche, Kohle und Schlacke detektiert.

Für eine konkrete Abfalldeklaration zur Abfallentsorgung sind jedoch weitergehende Beprobungen und Untersuchungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Die Wendeanlage der Straße „Am Hemmelrather Hof“ liegt außerhalb des hier vorliegenden Plangebiets und innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans BP 115/I „Innovationspark Leverkusen“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des BP 115/I wurde die untere Abfallwirtschaftsbehörde beteiligt und die Wendeanlage ausreichend dimensioniert. Die Realisierung der im rechtsverbindlichen BP 115/I ausgewiesenen Verkehrsfläche wird kurzfristig durch NRW.Urban sichergestellt.

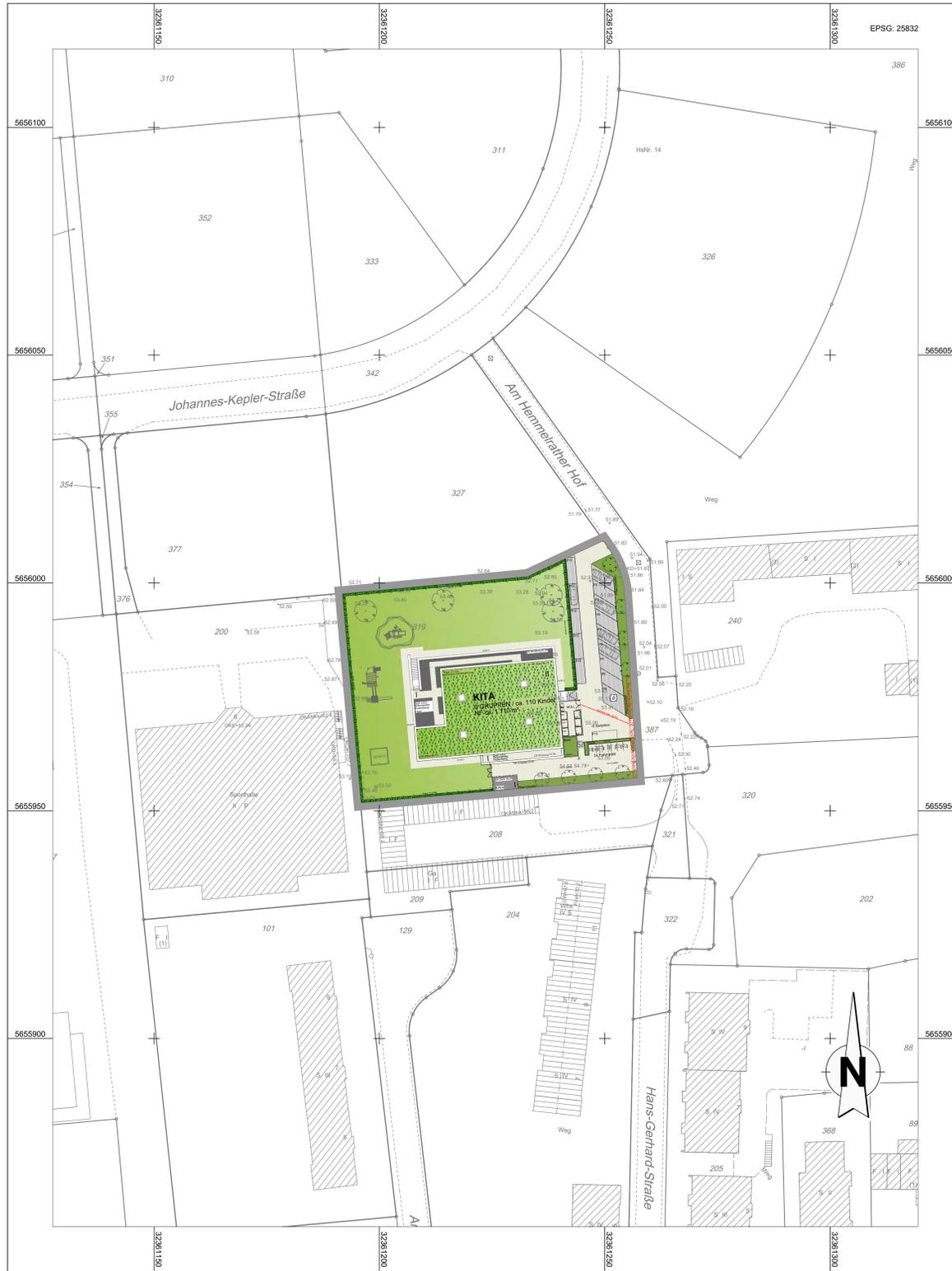


2. Im weiteren Planungsverlauf werden im Rahmen der Baurealisierung gezielt weitere Untersuchungen des Bodens für eine konkrete Abfalldeklaration zur Abfallentsorgung durchgeführt und im Vorfeld mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.
3. Im Rahmen der Bauausführung fällt Aushub an, der auch zur Wiederverfüllung unter später überbauten Flächen geeignet ist. Dazu sollen die sandigen, kiesigen, steinigen von den schluffigen Bereichen des Aushubs separiert werden. Die schluffige Auffüllung und die Hochflutablagerungen können nur zur Geländemodellierung verwendet werden. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen der Baurealisierung durchgeführt (siehe Nummer 2).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird im Punkt 1 nicht und in den Punkten 2-3 gefolgt.

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



Legende

Bestand Katastergrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Bordstein
- Schachdeckel
- Böschung
- Zaun
- Einfahrt
- Höhe über NN
- Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhaben- und Erschließungsplan: Beispielhafte Darstellungen

- Spielgeräte
- Baum
- PKW - Stellplatz
- Fahrrad - Stellplatz
- Gerätehaus

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) im Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorschrift 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Benutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungseffekte sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mit $LEV=0,99982$ zu korrigieren. Beispiel: $S(\text{Örtlich}) = S(\text{UTM}) / 0,99982$ (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die in m über NN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Hauptkennnetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den (Gebiet)bereich/Änderungsbereich dem Stand von:

ÖÖVI Fachbereich Kataster und Vermessung (www.oevvi.de)

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung: Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungskarten in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen)

Aufstellung (§ 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung Änderung Aufhebung Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ortsbekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom bis stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsbekannter Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließl. öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach ortsbekannter Bekanntmachung am wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließl. erneut öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgelegten Stellungnahmen entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein. Die Satzung wird nemt ausgefertigt.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister

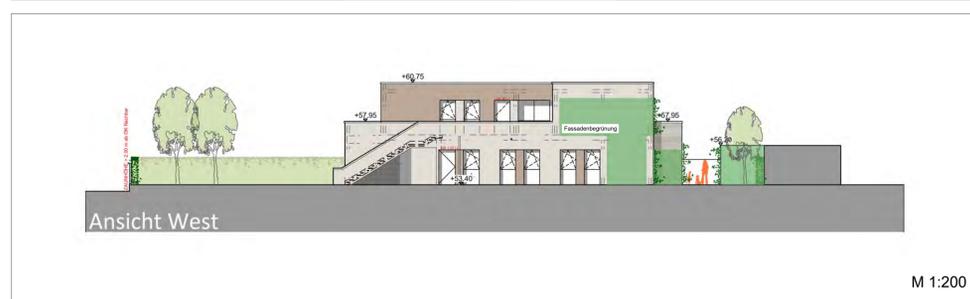
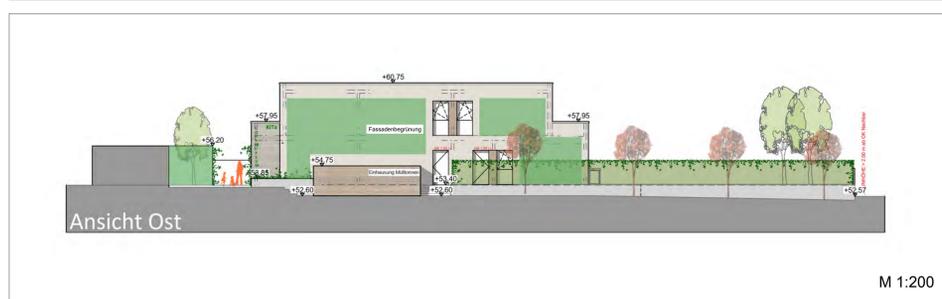
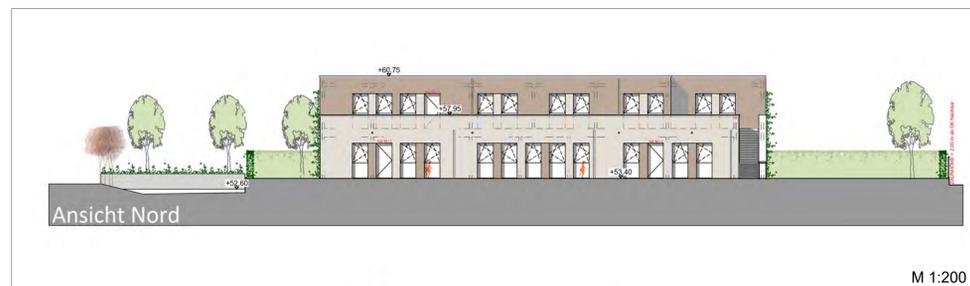
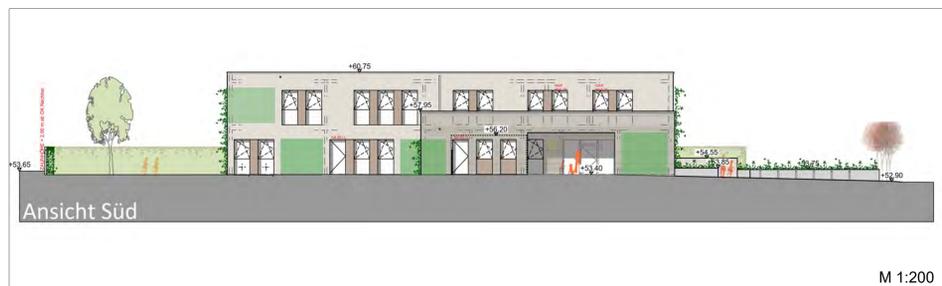
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

Blattschnitt-Übersicht

M 1:5000



Stadt Leverkusen

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

Blatt 1:
Vorhaben- und Erschließungsplan

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen:
Blatt 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Vorbekanntgeber:
Colonia Kids GmbH & Co. KG
Parkstraße 10
50968 Köln

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Hean
Innovativ in Stadt + Raum

Fachbereichsleitung 61

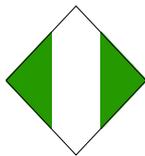
Gezeichnet: Geprüf/Überarbeitet: 613 - Projektleitung: 613 - Abteilungsleitung:
Planungsbüro: FB 61 - 613

Zuletzt gespeichert am: 05.09.2023

Maßstab 1:500 Stand: 05.09.2023 **BLATT 1/2**

I:\ISR_Clean\PROJEKTE\2023_Vorhabenbezogene_Bebauungspläne\39_IPL_Kita\39_IPL_Kita_B1_Vorhaben- und Erschließungsplan.dwg Rev. Datum: 05.09.2023

STADT LEVERKUSEN



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

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zum Satzungsbeschluss

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 Schnithecke 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 Hellbezugswert < 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:

- Blinklichtanlagen, 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

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Für das Plangebiet liegt ein konkreter Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des KBD zu entnehmen.

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
- Hunds-Rose	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

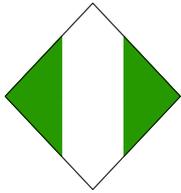
- | | |
|-------------------------|--|
| - Efeu | Hedera helix |
| - Immergrünes Geißblatt | Lonicera henryi |
| - Winterjasmin | Jasminium nudiflorim |
| - Wilderwein | Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ |

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“



Satzungsbegründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: September 2023

Redaktionelle Änderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden in der nachfolgenden Begründung *kursiv* gekennzeichnet.

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit: ISR – Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH



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	8
5.3	Flächennutzungsplan	9
5.4	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	9
5.5	Landschaftsplan	11
5.6	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	11
5.7	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	12
5.8	Denkmalschutz	12
5.9	Eigentumsverhältnisse	12
6	Fachplanungen	12
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	12
6.2	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	13
7	Bestand, Ausgangssituation	13
8	Planung, Städtebauliches Konzept	15
9	Gutachten	16
10	Begründung der Festsetzungen	19
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
10.1.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	19
10.1.2	Fläche für Gemeinbedarf	19
10.1.3	Maß der baulichen Nutzung	19
10.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	20
10.1.5	Flächen für Nebenanlagen, Müllabfallbehälter, Stellplätze und Garagen	20
10.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
10.1.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
10.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
10.2.1	Fassaden, Materialien, Farben	22
10.2.2	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter	22



10.2.3	Einfriedungen	22
10.2.4	Hinweisschilder	22
11	Hinweise	23
Teil B	Umweltbelange und Auswirkungen	23
12	Umweltbelange	23
12.1	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	23
12.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	24
12.3	Schutzgut Boden und Fläche	25
12.4	Schutzgut Wasser.....	26
12.5	Schutzgut Klima und Luft	26
12.6	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	27
12.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	28
13	Auswirkungen der Planung	28
14	Planvollzug	30
15	Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	30
16	Städtebauliche Kennziffern	30
17	Gutachten	30



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 1 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.

Offenlagebeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 08.05.2023 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 39/I „Manfort – IPL-Kita“ die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese erfolgte im Zeitraum vom 16.06.2023 bis zum 17.07.2023. Es ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Träger Öffentlicher Belange und die Behörden wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 18.07.2023 bis zum 18.08.2023 beteiligt. Insgesamt sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Themen Verkehr, Baudenkmal „Hemmelrather Hof“, Altlasten, Kampfmittel, Umweltbelange, Abwasserbehandlung, Fassadengestaltung, Ver- und Entsorgung.

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 solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert werden können.

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

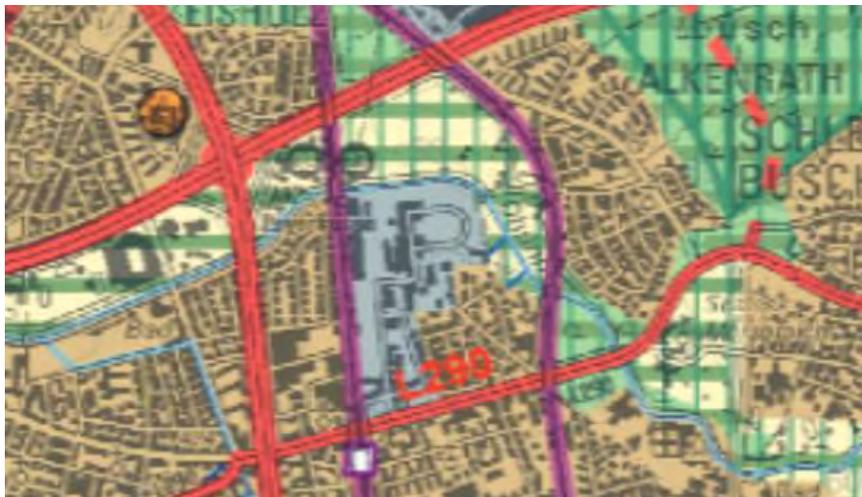


Abbildung 1: Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan Köln (Blatt 05 Köln, Leverkusen und Rheinisch-Bergischer Kreis)



5.3 Flächennutzungsplan

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des VEP Nr. V39/I „Manfort – IPL – Kita“ nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung mit der Ziel-Darstellung „Gemeinbedarf Kita“ angepasst werden. Eine eigenständige Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

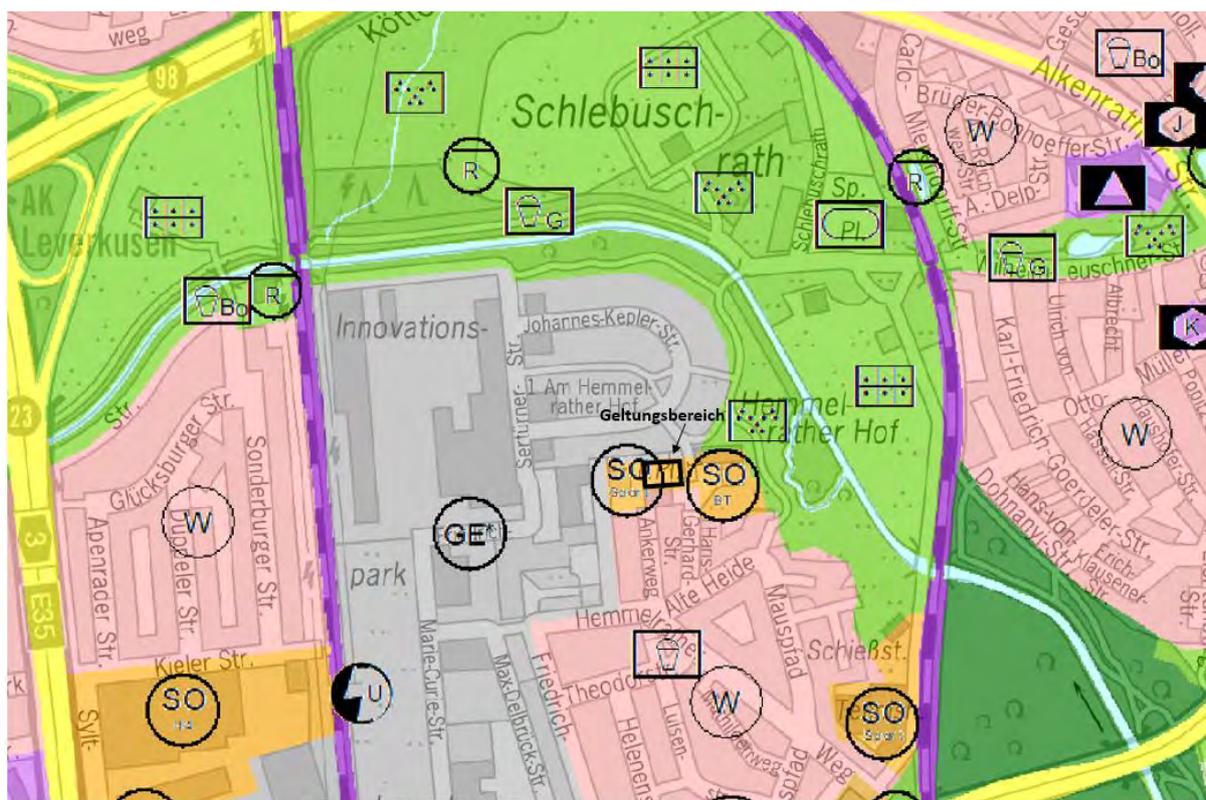


Abbildung 2: Ausschnitt (ohne Maßstab) aus den Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (2006)

5.4 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“ aus dem Jahr 2004. Als städtebauliche Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wurden insbesondere die immissionsschutzrechtliche Zonierung und Gestaltung des Gewerbegebiets im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung sowie der Erhalt des denkmalgeschützten Hemmelrather Hofes formuliert.

Der Bebauungsplan setzt für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ sowie eine mögliche eingeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 fest. In diesem Teil des Plangebiets wird jedoch kein Baufenster festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro / Tagung“ sowie ein Baufenster zur Errichtung eines maximal



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

Die unmittelbar im Westen sowie 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.

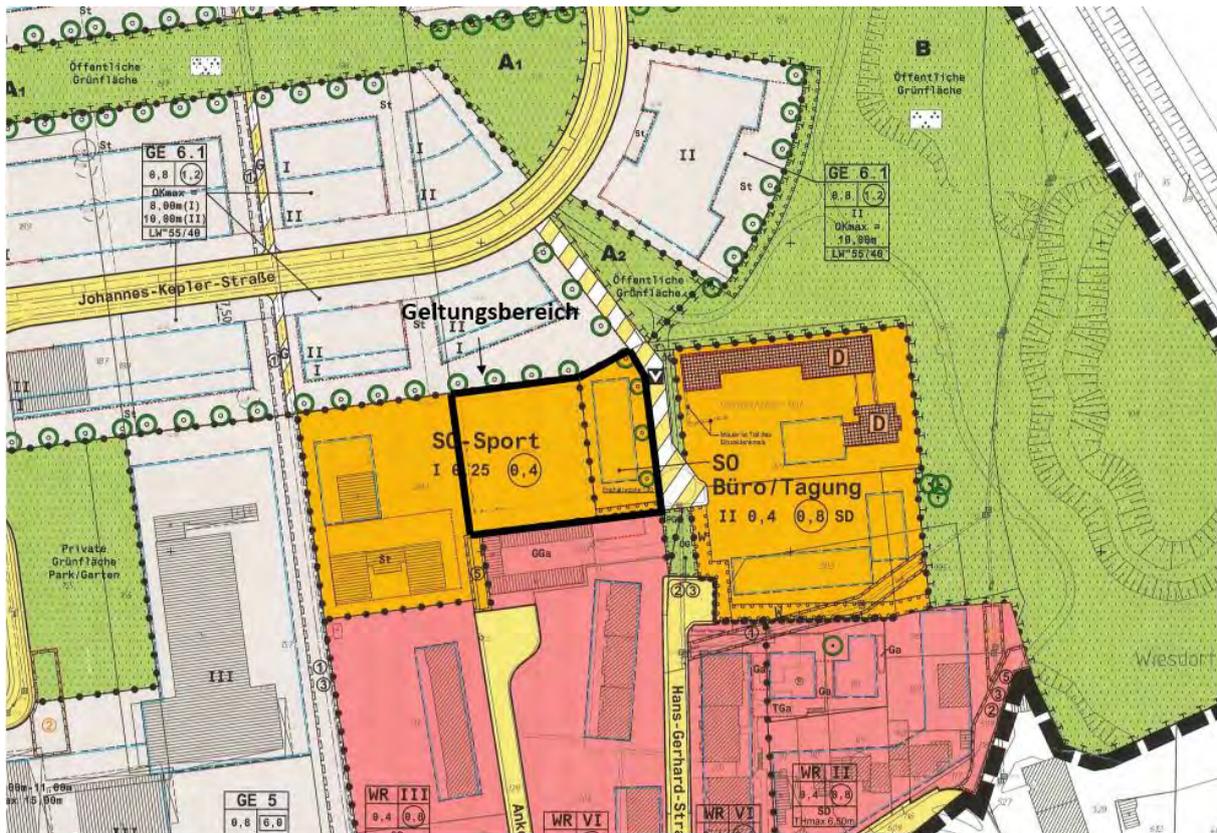


Abbildung 3: Ausschnitt (ohne Maßstab) aus rechtsgültigem Bebauungsplan Nr. 115/I "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung

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 (ISR 09.12.2022) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzwecken 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.

Die beantragte Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet und es besteht ein konkreter Kampfmittelverdachtspunkt, daher wird eine Untersuchung der Fläche empfohlen, um potenzielle Kampfmittel zu beseitigen. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

Soweit Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. erfolgen, wird grundsätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Hinweis im Bebauungsplan wurde entsprechend aktualisiert.

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 jeweils in ca. 1 km Entfernung südlich sowie östlich des Plangebiets.

Verkehr

Die HAUPTerschließung 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 Bahnhaltestelle „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 vor.

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 er 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 und 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, steinigen, 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 Wassereinwirkungsklasse 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 sind. 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 einen 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 Bebauungsplan festgesetzt, aber noch nicht umgesetzt wurden, 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 Schrithecke 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 Geruchsmissionen 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 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.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden nachstehende Maßnahmen seitens der unteren Naturschutzbehörde nachgefordert.

1. Die Baufeldfreimachung inkl. Rodungsarbeiten, Entfernen von Holzstapeln etc. muss im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres, und somit außerhalb der Vogelbrutzeit, stattfinden.
2. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind größere Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders



an den gehölzexponierten Gebäudefassaden und großflächigen Glasfronten, sind zu prüfen und zu entwickeln.

Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.

- 3. Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.*
- 4. Die Beleuchtung des Plangebiets sollte möglichst geringgehalten werden. Die Außenbeleuchtung der Gebäude, Wege und Stellplätze ist so zu gestalten, dass Lichtverschmutzung vermieden wird. Die nächtliche Beleuchtung muss grundsätzlich auf das notwendige Minimum beschränkt werden. Die Strahlung soll präzise nur die zu beleuchtenden Bereiche erhellen, Abstrahlung in den Himmel und in die Landschaft ist unbedingt zu vermeiden. Zudem ist der Einsatz von artenschutzkonformen Leuchtmitteln (LED, mit der Lichtfarbe Warmweiß oder Amber; Beleuchtungsstärke unter 2600K) notwendig. Für eine Beleuchtung von Wegen und Stellplätzen ist generell eine halbhohe nach unten gerichtete Beleuchtung (Pollerleuchten) zu bevorzugen. Auf diese Weise kann die Störwirkung für lichtempfindliche Arten insbesondere auch in Bezug auf das nahegelegene FFH-Gebiet minimiert werden.*

Ein Hinweis zur Baufeldfreimachung und Rodungsarbeiten hat bereits als Hinweis im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden. Die Inhalte der in den Punkten Zwei bis Vier erwähnten Maßnahmen werden in Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen Stadt und Vorhabenträgerin berücksichtigt und geregelt.

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 verlehmtter 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/ Abwägung

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 Beurteilungspegel 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.

Abwägung

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle „Mauspfad“ mit rund 500 m in einer angemessenen und fußläufigen Entfernung erreichbar. Der ruhende Verkehr ist mit 14 PKW-Stellplätzen ausreichend abgedeckt. Die umliegenden Wohnstraßen sollen weitestgehend von Hol- und Bringverkehr freigehalten werden. Die Verkehrssicherheit des Fuß- und Radverkehrs ist im Bestand gegeben. Die Kita kann aus den anliegenden Stadtteilen wie Alkenrath durch die im Osten des Plangebiets verlaufende Grünwegeverbindung sicher zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden.



Der Hemmelrather Hof ist auf der Planzeichnung des hier vorliegenden Bebauungsplans als Denkmal gekennzeichnet.

Mit den zur Planung erstellten Untersuchungen und Gutachten sind die potenziell schädlichen Einwirkungen auf den Menschen fachkundig betrachtet worden. Zusammen betrachtet sind dabei keine Konflikte ersichtlich geworden, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen würden. Weitere Bodenuntersuchungen in Bezug auf die durch das Baugrundgutachten detektierten leicht erhöhten Parameter (TOC-Gehalt) wird zugestimmt. Diese werden im Rahmen der Baurealisierung durchgeführt.

Auf dem Plangebiet befindet sich ein konkreter Kampfmittelverdachtspunkt, welcher untersucht wird. Vorgefundene Kampfmittel werden geräumt.

Im Durchführungsvertrag werden Belange zu den Themen Vogelschlag, Ausleuchtung der Baustelle und Beleuchtung des Plangebiets berücksichtigt und geregelt.

Das Niederschlagswasser wird auf dem Vorhabengrundstück versickert und in einer Rigole zwischengespeichert. Ein Überflutungsnachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Abwasserbehandlung und -ableitung sichergestellt.

Die Festsetzung der Helligkeit der Fassadenflächen wurde im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde auf den gegenüberliegenden Hemmelrather Hof abgestimmt.

Die Straße „Am Hemmelrather Hof“ wurde auf Grundlage des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 115/I geplant und wird kurzfristig von NRW.Urban entwickelt.



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 zu umweltbezogenen Maßnahmen* 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, _____

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....
gez. Stefan Karl