



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3049

Der Oberbürgermeister

V/61-26-V30-III-kom-ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

28.10.2024
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	14.11.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"
- Zustimmung zum geänderten Durchführungsvertrag
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt dem Abschluss des geänderten Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu.
2. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlagen 1.1 und 1.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteile dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A 1 V 30/III – 3 (1) Äußerung 01
- I/A 2 V 30/III – 3 (1) Äußerung 02
- I/A 3 V 30/III – 3 (1) Äußerung 03
- I/A 4 V 30/III – 3 (1) Äußerung 04

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

- I/B 1 Fachbereich Stadtgrün (FB 67)
- I/B 2 Stabstelle/Fachbereich Mobilität (FB 31)
- I/B 3 Fachbereich Tiefbau- und Straßenplanung (FB 66)
- I/B 4 Feuerwehr (FB 37)
- I/B 5 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
- I/B 6 Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr (FB 36)
- I/B 7 Fachbereich Umwelt (FB 32)

I/B 8 Bezirksregierung Köln
Dezernat 25
50606 Köln

I/B 9 Polizei NRW
Polizeipräsidium Köln
51101 Köln

I/B 10 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Köln
51103 Köln

I/B 11 EVL – Energieversorger Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

I/B 12 Bezirksregierung Köln
Dezernat 52
50606 Köln

I/B 13 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel

I/B 14 Ericsson Services GmbH
Prinzenallee 21
40549 Düsseldorf

I/B 15 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
D2-Park 5
40878 Ratingen

I/B 16 Geologischer Dienst NRW
Landesbetrieb – Postfach 10 07 63
47707 Krefeld

I/B 17 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Str. 133
53115 Bonn

I/B 18 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)
Postfach 10 11 35
51311 Leverkusen

I/B 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
Venloer Str. 156
50672 Köln

I/B 20 Wupperverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts
Untere Lichtenplatzer Straße 100
42289 Wuppertal

I/B 21 Bezirksregierung Köln
Dezernat 54
50606 Köln

I/B 22 Industrie- und Handelskammer zu Köln (IHK)
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
51379 Leverkusen

3. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) wird gemäß Beschlusssentwurf der Verwaltung (Anlagen 2.1 und 2.2 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteile dieses Beschlusses.

II/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- II/A 1 V 30/III – 3 (2) Äußerung 01
- II/A 2 V 30/III – 3 (2) Äußerung 02
- II/A 3 V 30/III – 3 (2) Äußerung 03
- II/A 4 V 30/III – 3 (2) Äußerung 04
- II/A 5 V 30/III – 3 (2) Äußerung 05
- II/A 6 V 30/III – 3 (2) Äußerung 06
- II/A 7 V 30/III – 3 (2) Äußerung 07
- II/A 8 V 30/III – 3 (2) Äußerung 09

II/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1 Deutsche Bahn AG
DB Immobilien – Region Köln
51103 Köln

II/B 2 EVL – Energieversorger Leverkusen GmbH & Co. KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/C) Äußerungen der städtischen Dienststellen:

II/C 1 Kampfmittelbeseitigungsdienst
über den FB 36 Recht und Ordnung

II/C 2 Fachbereich 36 Abt. 3 – 01
Straßenverkehr Verkehrslenkung/-sicherung

II/C 3 Fachbereich Soziales (FB 50)

II/C 4 Fachbereich Umwelt (FB 32)

II/C 5 Feuerwehr (FB 37)

II/C 6 Fachbereich Stadtgrün (FB 67)

II/C 7 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird nach der öffentlichen Auslegung mit redaktionellen Änderungen gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394), mit Wirkung vom 01.01.2024 in Verbindung mit
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

und

- § 86 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09. 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 25.03.2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26.04.2022,

als Satzung beschlossen.

Die als Anlage 5 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath	In Vertretung Lünenbach	In Vertretung Deppe
----------	----------------------------	------------------------

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Anlass:

Aufgrund der aktuell schwierigen Lage im Bausektor sowie einer personellen Umstrukturierung der Vorhabenträgergesellschaft konnten die bisherigen Fristen zur Einreichung der vollständigen Bauantragsunterlagen - die im Durchführungsvertrag festgehalten sind - für die Vorhaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 30/III nicht eingehalten werden. Der Umsetzungswille auf der Seite der Vorhabenträgerin ist vorhanden. Nach Aussage der Vorhabenträgerin bestehen unterschriftsreife Verträge zum Betrieb der Kindertagesstätte (Kita) sowie des Wohngebäudes. Daher wird als Lösungsansatz die Anpassung der Fristen an realistische Umsetzungszeiten im Durchführungsvertrag für die aktuell beste Option gesehen. Neben der Anpassung der Fristen werden im Durchführungsvertrag die Angaben zur Geschäftsführung der „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG“ sowie die Anschrift dieser Gesellschaft aktualisiert. Alle weiteren Regelungen des ursprünglichen Vertrages bleiben unberührt. Der Durchführungsvertrag ist mit seinen Änderungen erneut zu schließen.

Durch den erneuten formellen Beschluss ergeben sich keine planerischen und konzeptionellen Änderungen im Projekt zum Beschlussstand des damaligen Satzungsbeschlusses (Ratssitzung vom 13.02.2023, Vorlage Nr. 2022/1893) sowie der bereits einmal beschlossenen Verlängerung der Durchführungsfristen.

Durchführungsvertrag:

Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus drei gleichwertigen Bestandteilen besteht, (1) dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, (2) dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie (3) dem Durchführungsvertrag, wirken diese Einzelteile auch gegenseitig aufeinander und auf das Gesamtkonstrukt ein. Eine verstrichene Frist im Durchführungsvertrag wirkt sich auf denselben sowie die anderen Planbestandteile aus. Der am 13.02.2023 im Rat der Stadt Leverkusen erfolgte und am 07.03.2023 im Amtsblatt Nr. 7 bekanntgemachte Satzungsbeschluss ist daher zu wiederholen. Der Inhalt des Durchführungsvertrages ist im Absatz „Umsetzung der Planung und Kosten“ dieser Beschlussvorlage beschrieben.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ befindet sich im Leverkusener Stadtteil Alkenrath (Gemarkung Schlebusch). Es liegt östlich der Kreuzung zwischen der „Alkenrather Straße“ (L288) und der „Brüder-Bonhoeffer-Straße“ in Verlängerung mit der „Geschwister-Scholl-Straße“. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird von der „Geschwister-Scholl-Straße“ begrenzt. Die nordöstliche Plangebietsgrenze verläuft in einem Abstand von etwa vier Meter parallel zum Gehweg der parkähnlichen Anlage. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch den baumbestandenen Uferbereich des vom Bürgerbuschbach gespeisten Teichs begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets kann der Planzeichnung, Anlage 3 zur Vorlage, entnommen werden.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Das Plangebietsgrundstück wurde bis zum Jahr 2010 von der evangelischen Kirche genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe des Gemeindezentrums hat sich hier keine neue langfristige Nutzung ansiedeln können. Die Unternehmergeinschaft „Projekt Bürgerbusch-

Alkenrath UG“ hat schließlich am 19.06.2020 als Eigentümerin des Plangebietsgrundstücks bei der Stadt Leverkusen den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens gestellt. In dem Antrag hat die vorgenannte Eigentümerin und zugleich Vorhabenträgerin ihre Absichten und Planziele für das Grundstück skizziert.

Gemäß dem Antrag sollen im Plangebiet eine Kita sowie ein Gebäude für betreutes Wohnen errichten werden können. Darüber hinaus stellte sich heraus, dass mit der Umsetzung der Planung der Uferbereich des Teichs der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Sowohl mit der Kita als auch dem Gebäude für betreutes Wohnen kann der angespannten Lage in beiden Segmenten entgegengewirkt werden.

Verfahren:

Am 31.08.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ beschlossen und damit das Verfahren offiziell eingeleitet (siehe Vorlage Nr. 2020/3697). Die frühzeitige Beteiligung in diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch einen Aushang in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 25.01.2021 (siehe Vorlage Nr.: 2020/0189).

Während dieses Beteiligungsschrittes sind die Planunterlagen im Vorentwurfsstand der Öffentlichkeit im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen zur Einsicht gestellt worden. In diesem Zeitraum bestand erstmalig die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Auf die während dieses Beteiligungsschrittes eingegangenen Äußerungen, Anregungen und Hinweise ist im Rahmen der Abwägung zu diesem Verfahrensschritt schriftlich im Abwägungsdokument eingegangen worden (Anlagen 1.1 und 1.2 dieser Beschlussvorlage). Das Abwägungsergebnis führte zur weiteren Konkretisierung der Planung.

Informationsveranstaltung und öffentliche Auslegung:

Auf ausdrücklichen Wunsch der Kommunalpolitik ist zum Beschluss der „Öffentlichen Auslegung“ des Planentwurfs (Vorlage Nr. 2021/1186) am 14.03.2022 zusätzlich die Durchführung einer Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit zur Planung beschlossen worden. Diese Veranstaltung wurde am Abend des 18.05.2022 im Bürgerhaus Alkenrath in direkter Nähe zum Plangebiet durchgeführt. Die Vorhabenträgerin, die „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG“ samt externem Planungsbüro und Verkehrsgutachter*in, haben die Vorhaben der Planung vorgestellt und standen für Fragen zur Verfügung.

Das Bürgerhaus Alkenrath war wegen des großen Interesses an den Planungen sehr gut besucht. Aufgrund des informellen Charakters der Veranstaltung sind an diesem Abend keine Anwesenheitslisten geführt worden. Während der Veranstaltung ist die Öffentlichkeit ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen worden, sich während der „Öffentlichen Auslegung“ an der Planung zu beteiligen. Die „Öffentliche Auslegung“ zum Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 durchgeführt worden. Parallel erfolgte in der Zeit auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die folgenden Punkte:

- Dimensionierung der Planvorhaben (vor allem die Höhe der Wohnanlage für betreutes Wohnen),
- Standortwahl der Kita,
- Verkehr (Stellplatzproblematik und Verkehrsbelastung in der „Geschwister-Scholl-Straße“),
- spätere Bauphase (Einschränkungen sowie befürchtete Schäden im Straßenraum),
- Umwelt (Erhalt der Vegetation, Bedenken zu Bodenaltlasten).

Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie städtischer Dienststellen:

Die Stellungnahmen zum Planstand bezogen sich im Wesentlichen auf Hinweise zum Baumbestand und zu Neupflanzungen sowie Mindestvorgaben für Fassaden- und Dachbegrünung, auf teilweise nicht einwandfreie Berechnungen zur Regenwasserversickerung und dem Überflutungsnachweis (die korrigiert worden sind), Hinweise zum Brandschutz und der späteren Ver- und Entsorgung sowie zum Umgang mit den Aushubmassen und dem Abbruch der Bestandsgebäude. Zur Verkehrsproblematik sind vom Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr (FB 36), Sachgebiet Verkehrslenkung, Bedenken zum Verkehrsfluss und dem Stellplatzangebot in der „Geschwister-Scholl-Straße“ geäußert worden. In der Abwägung wird aufgezeigt, dass die Verkehrsthematik auf der Grundlage anerkannter Fachmethoden betrachtet worden ist.

Planänderungen zum Satzungsbeschluss:

Zum Satzungsbeschluss haben sich aus den eingegangenen Stellungnahmen geringfügige Änderungen am Planstand des Textteils ergeben. Die Grundzüge der Planung berühren diese Änderungen aber nicht. Eine erneute öffentliche Auslegung ist demnach nicht erforderlich. In den „textlichen Festsetzungen“ betreffen die Änderungen die Festsetzungen für die Begrünung des Plangebiets (Dach- und Fassadenbegrünung) und Anpflanzung von Bäumen. In der Planbegründung sind neben den redaktionellen Korrekturen (Tagespflegeeinrichtung → Tagesbetreuung) auch neue, sachverhaltserklärende Textpassagen (zur Verschattungssimulation und den „grünen“ Festsetzungen) eingefügt.

Wie unter dem ersten Absatz dieser Beschlussvorlage zum Durchführungsvertrag beschrieben, ist aufgrund der Änderungen desselben der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 30/III „Alkenrath - Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ zu wiederholen. Im Rahmen der Vorbereitung der Planunterlagen für den erneuten Satzungsbeschluss im Oktober 2024 ist aufgefallen, dass der Festsetzungspunkt Nr. 9 ein Relikt aus der Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung ist und dort irrtümlich - ohne weiter im Planwerk aufgegriffen und beschrieben worden zu sein - verblieben ist. Mit dem erneuten Satzungsbeschluss wird die Gelegenheit ergriffen, diesen Umstand zu korrigieren. Die Festsetzung Nr. 9 ist gemäß Wortlaut irrtümlich von dem § 12 Abs. 3a BauGB (Grundstruktur der gelockerten Vorhabenbindung) ausgegangen.

Ohne dass diese Festsetzung weiter beschrieben bzw. begründet worden ist, hat sie mit Bezug auf den § 9 Abs. 2 BauGB den Anschein erweckt, eine Flexibilität zu ermöglichen (z. B. zu der Art der Nutzung oder sogar der Kubatur der Vorhaben), die die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag nicht möglich machen können. Die Entfernung des Festsetzungspunktes sowie weitere kleinere redaktionelle Anpassungen (z. B. Anschrift der Vorhabenträgerin) im Planwerk führen nicht zur Pflicht der Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gleichwohl wurde mit der Entfernung der Festsetzung Nr. 9 die Betroffenheit Vorhabenträgerseite gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erkannt. Daher ist die Vorhabenträgergesellschaft an dem Schritt beteiligt worden. Die in den Planunterlagen vorgenommenen Änderungen sind in den Anlagen 6 und 7 (Vergleichsexemplare) kenntlich gemacht.

Klimaanpassungsmaßnahmen:

Im Zusammenhang mit den Planvorhaben sollen auch Maßnahmen zur Anpassung an das sich stetig verändernde Klima umgesetzt werden. So sollen die Dachflächen und die Fassaden der Gebäude im Plangebiet begrünt werden. Mitunter soll damit das unnötige Aufheizen dieser Flächen (Außenwände) im Hochsommer verringert werden.

Umsetzung der Planung und Kosten:

Zur Umsetzung der Planvorhaben wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin geschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die folgenden Punkte geregelt: die Durchführungsverpflichtung und die Fristen, die Kostenregelung, die Gestaltung der Außenflächen, die umweltbezogenen Maßnahmen, die nachhaltige Energieversorgung, die Bepflanzung und Begrünung, die beabsichtigte Grundstücksübertragung, die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sowie die Absicherung von Vertragspflichten und Leistungsstörungen. Die Kosten für die Umsetzung der Planvorhaben „Kindertagesstätte“ und „Wohnanlage für betreutes Wohnen“ trägt die Vorhabenträgerin. Für die Herrichtung der „öffentlichen Grünfläche“ am Teich, die schließlich in das Eigentum der Stadt Leverkusen übergeht, werden die Kosten auch von der Stadt Leverkusen getragen.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlage 3 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 1.1 und 1.2 sowie 3, 6 und 7 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_01_1_Abw_fruehz_Oefftl
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_01_2_Abw_fruehz_ToeB
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_02_1_Abw_Ausl_Oefftl
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_02_2_Abw_Ausl_ToeB
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_03_Planzeichn_VEP_VBP
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_04_textl_Festsetz
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_05_Begrueundung
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_06_Vergleich_TxFs
2024-3049_V30_III_S_beschl_ANL_07_Vergleich_Begr



STADT LEVERKUSEN

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

Äußerungen zur Beteiligung

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

Anlage 2.1

Anlage 2.2

sowie

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

Stand: Nov. 2022

Inhaltsverzeichnis

Anlage 2.1 zur Vorlage 2024/3049

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 2.2 zur Vorlage 2024/3049

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

II/B 1.: Deutsche Bahn AG 46

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

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

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

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

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

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

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

II/C 6.: Stadtgrün (FB 67) 74

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

Fehlanzeigen 79

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

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

II/A 1.: Äußerungen der Öffentlichkeit

03.06.22 *la*

la → 613
Di 9/6 → *Kom*
 → *Bau*

Stadtkopf

Stadtkopf

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

Stadtkopf

Stadtkopf

Stadtkopf

Stadtkopf

Leverkusen, 30.05.2022

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Stadtkopf

Stadtkopf

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

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

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

I. Einfügung in die bestehende Bebauung

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

Lösungsvorschlag:

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

II. Parkplatz- und Verkehrssituation

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

Lösungsvorschlag:

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

III. Umweltaspekte

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

Lösungsvorschlag:

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

Leverkusen, 30.05.2022

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

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

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

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

II. Parkplatz- und Verkehrssituation

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

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

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

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

III. Umweltaspekte

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

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

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

Den weiteren geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 2.: Äußerungen der Öffentlichkeit

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

Sehr geehrter Herr Kominek,

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 2

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 3.: Äußerungen der Öffentlichkeit

13.06.22 SA

Leverkusen, den 07.06.2022

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

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

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

Meine Stellungnahme zur Öffentlichen Bekanntmachung vom 18.05.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 3

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 4.: Äußerungen der Öffentlichkeit

Abschrift der Äußerung der Anwohnergemeinschaft vom 07. Juni 2022.

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

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

Widerspruchsgründe:

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

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

(Hierhinter folgt das originale Schreiben.) ⇒

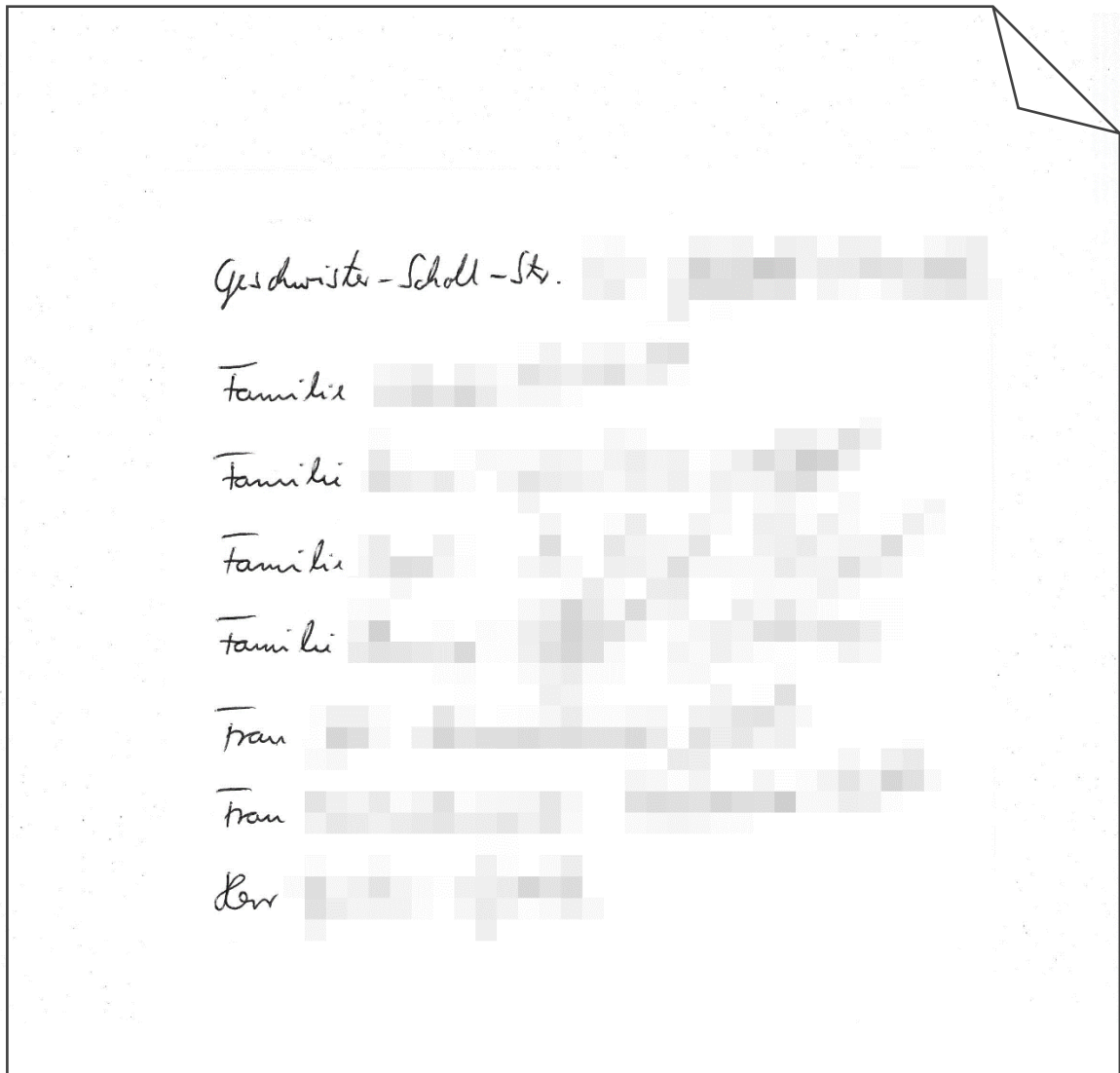
Anwohner Geschwister-Scholl-Str. 13.06.22
 Nr 377 Kurzkusen 7.6.2022

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

Widerspruchsgründe:

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

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



Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 4

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 5.: Äußerungen der Öffentlichkeit

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 5

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 6.: Äußerungen der Öffentlichkeit

09.06.22 SH
19 → 06.13

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

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

51373 Leverkusen

Leverkusen, den 07.06.22

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

Herr Kominek

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

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

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

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

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

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

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

Drei solcher Einrichtungen in einer Einbahnstraße / reiner Wohnstraße ist für Anwohner in keiner Weise mehr hinnehmbar und auch nicht mehr zumutbar. Dieser Zustand geht so nicht weiter und wir fordern die Stadtverwaltung auf geeignete Mittel einzuleiten diesen Zustand zu beenden und jegliche Planung in dieser Richtung abzubrechen bzw. zu unterlassen

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 6

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 7.: Äußerungen der Öffentlichkeit

14.06.22

Leverkusen den 10.06.2022

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

Betrifft: Widerspruch Bauvorhaben V30III

Sehr geehrt Damen/Herren

Ich widerspreche dem Bauvorhaben in der jetzigen Form.

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

Anmerkungen

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

f)

Verkehr

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

g) **Vorhandenes Seniorenheim**

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

h)

Umfeld

- Eine erhöhte Gefahr für Schul und Kitakinder entsteht durch die Zunahme des Bring-Hol Verkehr zur neuen KITA. Da die Erich Klausener Grundschule gegenüber dem Bauvorhaben und die KITAS im Süden Alkenraths liegen. Sowohl in der Geschwister-Scholl Straße als auch durch einbiegen in die Geschwister-Scholl Straße, von der Alkenrather Straße aus, sind Kinder und Eltern unterwegs.
- Der Radioempfang mit Terristischen Antennen wird durch das hohe Gebäude zusätzlich beeinträchtigt (Große Bäume in der Geschwister-Scholl Straße sind vorhanden und beeinträchtigen jetzt schon den Empfang). Die Reihenhäuser bestehen aus 2 Ebenen mit einer maximalen Höhe von 6m.
- Die Abgabe von 450m² Fläche an Stadtgrün um einen Gehweg zu erstellen und die Umgebung sauber und schön zu halten ist zu begrüßen. Ob dann auch die Sauberkeit gewährleistet (Mangel an Personal Stadtgrün) ist bleibt offen.
- Über die fast zugewachsenen Parkwege kann man sehr schlecht gehen und sie sind nicht sehr einladend für Kinder und Senioren. Es ist ein dunkles und wenig einladendes Terrain.
- Die Beschattung durch das Gebäude berichtet nur zur Mittagszeit und Abendzeit über die Nördlichen und Östlichen Bebauung. Das Cafe westlich wurde nicht erfasst. Spielt das keine Rolle?
- In Anlage 6 2020/0186 Fußgängerperspektive wird der Blick aus der Brüder-Bonhöfer Straße falsch dargestellt. Den Baum vor dem Glockenturm gibt es nicht mehr und gibt dem Blick frei auf den gesamten Neubau.

i) **Abschluss**

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

Siehe Bauordnung NRW §9 Gestaltung Satz 2.

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

Mit freundlichem Gruß

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 7

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

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

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

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

d) Wohnblock betreutes Wohnen:

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

Zu Höhe des Wohnblocks siehe b).

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

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

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

e) Kita

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

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

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

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

Zu den Ansichten des Kita-Gebäudes siehe c).

f) Verkehr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Vorhandenes Seniorenheim:

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

h) Umfeld:

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

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

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

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

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

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

i) Abschluss

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.

II/A 8.: Äußerungen der Öffentlichkeit

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

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

Hallo Stadt Leverkusen ,

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

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

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

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

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

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

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

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

Mfg , [REDACTED] .

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 8

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

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

Den weiteren geäußerten Bedenken wird nicht gefolgt.



STADT LEVERKUSEN

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

Äußerungen zur Beteiligung

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

Anlage 2.1

Anlage 2.2

sowie

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

Stand: August 2022

Inhaltsverzeichnis

Anlage 2.1 zur Vorlage 2024/3049

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 2.2 zur Vorlage 2024/3049

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

II/B 1.: Deutsche Bahn AG 46

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

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

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

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

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

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

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

II/C 6.: Stadtgrün (FB 67) 74

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

Fehlanzeigen 79

II/B Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf Grundlage des § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022.

II/B 1.: Deutsche Bahn AG



Deutsche Bahn AG • Erna-Scheffler-Str. 5 • 51103 Köln

Stadtverwaltung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Per E-Mail an
BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

DB AG - DB Immobilien
Vertragsrecht I
CR.R 041
Erna-Scheffler-Str. 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien

Frau Fiona Esders
Tel. 0221 141 71947
fiona.esders@deutschebahn.com

Allgemeine E-Mail-Adresse:
DBSImm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Zeichen: TOEB-NW-22-132204

06.05.2022

Ihr Zeichen: 610-bau

Ihre Nachricht vom 03.05.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III
"Alkenrath – Kita zwischen GeschwisterScholl-Straße und Teich"**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bauerfeld,

mit der Bitte um Kenntnissnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

Cornelia
X Co Lorenz Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2022.05.05
17:03:42 +0200

i.V.

Fiona
X Esders Digital unterschrieben von
Fiona Esders
Datum: 2022.05.05
15:06:28 +0200

i.A.

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiter:innen (Vor- und Nachname, Unterschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-Nr.: DE 811569889

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Ronald Poßalla
Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Hinweisblatt

zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

+++NEU bei DB Immobilien+++: [Chatbot Petra](#) steht Ihnen für Fragen rund um das Thema Beteiligung der DB bei Bau- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Ronald Pofalla
Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Dr. Daniela Gerdton Markotten
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme

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



Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG
 Overfeldweg 23
 51371 Leverkusen

Ansprechpartner: Herr Rühl
 Fachbereich: GBE

Telefon: 0214 / 86 61-568
 Telefax: 0214 / 86 61-
 Torsten.Ruehl@evl-gmbh.de
 www.evl-gmbh.de

Stellungnahme GBG, GBT und GBE

Projekt	V30_I_STN_Ausleg_TÖB Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"	
Teilnehmer	Herr Bauerfeld, Stadt Leverkusen	
Aufgestellt	GBG Herr Prenn (Gas/Wasser) GBG Frau Bruchmann (Fernwärme) GBE Herr Tsoutsouris (Strom) GBE Herr Cinar (Telekommunikation) GBG Herr Boßhammer (Wasserschutz)	Stand: 17.05.2022

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Herrn Bauerfeld, Stadt Leverkusen, FB-Stadtplanung, vom 03.05.2022, anbei die Stellungnahme von GBG, GBE und GBT für die Gewerke Gas, Wasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Wasserschutz: Von Seiten des Wasserschutzes bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wir befinden uns außerhalb des Wasserschutzgebietes.</p> <p>Strom: Von Seiten Strom bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Zu beachten ist hier, dass aktuell 3 NSP Hausanschlüsse zu den Gebäuden verlaufen.</p> <p>Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan</p> <p>Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wir weisen darauf hin, dass die Gas- und Wasserhausanschlüsse quer über das Grundstück zu den Gebäuden verlaufen.</p> <p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</p>	



Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 2

Der Hinweis bzgl. der nicht Überbauung bestehender Leitungen wird zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme

II/C Äußerungen der städtischen Dienststellen

Die Beteiligung der städtischen Dienststellen erfolgte in der Zeit vom 16.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB.

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

Von: [Nachtsheim, Jan](mailto:Nachtsheim_Jan)
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: AW: V30_I_STN_Ausleg_FB
Datum: Mittwoch, 4. Mai 2022 08:00:25
Anlagen: [WG KBD - Luftbildauswertung für Geschwister-Scholl-Str. 2 in Leverkusen.msg](#)
[Merkblatt für Baugrundeinriffe.pdf](#)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hier liegt bereits eine Luftbildauswertung (in Sachen Kampfmittel) vor (siehe Anlage).

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Jan Nachtsheim

Stadt Leverkusen
Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr
Miselohestraße 4
51379 Leverkusen
Tel. 0214/406 - 36131
Fax. 0214/406 - 36002

E-Mail: jan.nachtsheim@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)

Von: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de <BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de>
Gesendet: Dienstag, 3. Mai 2022 15:34
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: Kominek, Karol <Karol.Kominek@stadt.leverkusen.de>
Betreff: V30_I_STN_Ausleg_FB

Hinweis: Diese Email wurde aus Datenschutzgründen BCC versendet.
Alle im o. g. Beteiligungsverfahren zu beteiligenden Träger öffentlicher
Belange haben diese Email erhalten.

Dieser Email ist eine Abfrage gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angefügt.
Ich bitte um die Weiterleitung der E-Mail in die Abteilungen Ihres Fachbereiches, siehe Verteiler im angefügten Anschreiben.

Ich bitte um Kenntnisnahme und im Falle einer Stellungnahme, mir diese über die **Absenderadresse** zukommen zu lassen.

Sollte keine Stellungnahme ihrerseits erfolgen, **bitte** ich **um** eine **Fehlanzeige**.

Bitte übernehmen sie für die Antwortmail den gleichen Text aus dem Betreff dieser Mail, dann ist mir eine bessere Zuordnung verschieden laufender Beteiligungen möglich.
Rückantwort bitte nur an diese Adresse: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

Weiter bitte ich um Mitteilung, falls sich Ihre Emailadresse ändern sollte.

Gruß
Ingo Bauerfeld

FB 61
Tel: 61 03

**Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten
durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter
[Datenschutz | Stadt Leverkusen](#)**

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – Merkblatt für Baugrundeingriffe

Merkblatt für Baugrundeingriffe

Bei bestimmten Baumaßnahmen empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD die beschriebene Vorgehensweise.

Zwingend zu beachten ist dabei:

- Der Baugrundeingriff ist sofort einzustellen, wenn sich ein Verdacht auf ein Kampfmittel ergeben hat. In diesem Fall ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu informieren.
- Der Abstand der durchzuführenden Baumaßnahme zu einem konkreten Verdacht aus der Luftbildauswertung muss mindestens 10 m betragen.

1. Spezialtiefbaumaßnahmen - Sicherheitsdetektion:

Vor der Ausführung von Spezialtiefbaumaßnahmen empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere:

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten
- sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Durchführung der Sicherheitsdetektion:

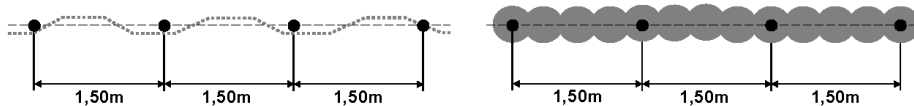
- Das Abteufen der Sondierbohrungen erfolgt durch den **Bauherrn/Eigentümer**.
- Die Sondierbohrungen dürfen nur **drehend mit Schnecke** und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt.
- Die Bohrlöcher sind mit Kunststoff-Rohr (frei von Ferrometallen) zu verrohren (Innen-Durchmesser mindestens 60mm; Rohrunterseite mit Stopfen gegen Aufspülen von Erdreich verschlossen, Wasser im Rohr ist belanglos; Rohr 0,3m über GOK abgeschnitten).
- Die Fertigstellung der Bohrungen ist dem KBD **mindestens 3 Werktage** vorher per Fax oder Email mit dem Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ anzumelden. **Es sind alle Bohrungen, die detektiert werden sollen, gleichzeitig anzumelden.**

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – Merkblatt für Baugründeingriffe

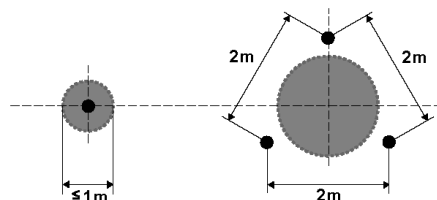
- Die Detektion der Sondierbohrungen wird durch den KBD oder durch ein von ihm beauftragtes Vertragsunternehmen durchgeführt.
- Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen ein **Bohrplan**, auf dem die Lage und die Bezeichnung aller Bohrungen zu entnehmen ist, zur Verfügung zu stellen. Dieser **Bohrplan ist zwingend vor der Detektion** dem KBD bzw. dem beauftragten Vertragsunternehmen zu übergeben.
- Zwischen Detektion und Vorliegen der Ergebnisse können **bis zu vier Wochen** liegen. Dies sollte bei der Planung der weiteren Baumaßnahmen berücksichtigt werden.

Beispiele für Bohrraster bei der Sicherheitsdetektion

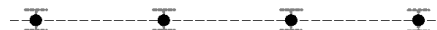
- Bei Spundwänden, Bohrpfehlwänden, Schlitzwänden, Verankerungen und ähnlichen, linienförmigen Eingriffsarten sind die Sondierbohrungen senkrecht entlang der Mittelachse im Abstand von 1,5m einzubringen. Kann im Bereich von Anker nicht senkrecht in der Ebene der Ankerachse gebohrt werden, so ist eine Schrägbohrung ab der Ankerstelle in Achsenrichtung des Ankers durchzuführen.



- Bei Einzelpunkten (Bohrpfählen, Rüttelstopfverfahren usw.) mit einem Durchmesser von bis zu 1 m ist je Ansatzpunkt mittig eine senkrechte Sondierbohrung einzubringen. Bei Stützpfehlern mit einem Durchmesser von größer 1 m sind drei senkrechte Bohrungen einzubringen. Die Bohrungen sind die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge; der Ansatzpunkt des Stützpfehlers liegt im Mittelpunkt dieses Dreiecks.

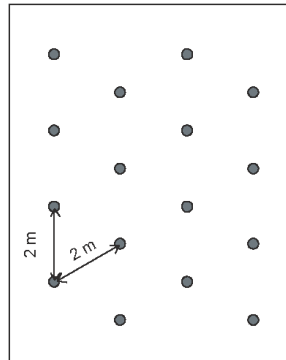


- Beim „Berliner Verbau“ sind die Sondierbohrungen an den Stellen der Träger einzubringen.



- Bei der Überprüfung einer gesamten Fläche sind die Sondierbohrungen auf einem Raster mit einem Abstand von jeweils 2 m auf einem Profil einem Abstand von ca. 1,7m Abstand zwischen zwei Profilen versetzt einzubringen. Drei Bohrungen ergeben jeweils die Eckpunkte eines gleichseitigen Dreiecks mit 2m Seitenlänge.

Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland – Merkblatt für Baugrundeingriffe



2. Bodengutachten / Untergrunderkundungen:

Folgende Untergrunderkundungen können ohne vorherige Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden:

- Es können Schlitz- und Rammkernsondierungen bis zum Durchmesser von 80mm sowie Rammsondierungen nach DIN 4094 durchgeführt werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband, bei denen erkennbar ist, dass ein weiteres Vortreiben der Sonde nicht mehr möglich ist (z.B. bei einem Springen des Fallgewichts der Rammsonde), ist die Sondierung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Es können Bohrungen bis zu einem Durchmesser von 120mm durchgeführt werden. Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen, ungewöhnlichen Widerständen im Gefährdungsband (bis 8m), ist die Bohrung sofort aufzugeben. Der neue Ansatzpunkt muss einen Abstand von mindestens 2m haben.
- Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.
- Schürfungen können mit der gebotenen Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) durchgeführt werden, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände, usw.).

Von: [Heibach, Bettina](#)
An: [Nachtsheim, Jan](#)
Betreff: WG: KBD - Luftbilddauswertung für Geschwister-Scholl-Str. 2 in Leverkusen
Datum: Montag, 23. März 2020 08:02:10
Anlagen: [5316000-13-20.pdf](#)
[5316000-13-20 Karte.pdf](#)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Bettina Heibach

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen
Tel: 02 14-4 06-30 01
Fax: 02 14-4 06-30 02
E-Mail: bettina.heibach@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: KBD <KBD@brd.nrw.de>
Gesendet: Freitag, 20. März 2020 16:00
An: Heibach, Bettina <Bettina.Heibach@stadt.leverkusen.de>
Betreff: KBD - Luftbilddauswertung für Geschwister-Scholl-Str. 2 in Leverkusen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie hatten am 03.03.2020 für das Objekt Geschwister-Scholl-Str. 2 unter ihrem Aktenzeichen 301-20-03-13/20 einen Antrag auf Luftbilddauswertung gestellt.

Hiermit übersende ich Ihnen das Ergebnis der Luftbilddauswertung.

Der Vorgang wird bei uns unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5316000-13/20/ geführt.
Ich bitte Sie, bei zukünftigen Schriftwechsel dieses Aktenzeichen immer anzugeben.
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gatzka

Dienstgebäude:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Postanschrift:
Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 22.5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf
Telefon : +49 - (0) 211 - 475-9710
Fax : +49 - (0) 211 - 475-9040

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Fachbereich Recht und Ordnung
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

Datum 20.03.2020
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5316000-13/20/
bei Antwort bitte angeben

Frau Gatzka
Zimmer
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Leverkusen, Geschwister-Scholl-Str. 2

Ihr Schreiben vom 03.03.2020, Az.: 301-20-03-13/20

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

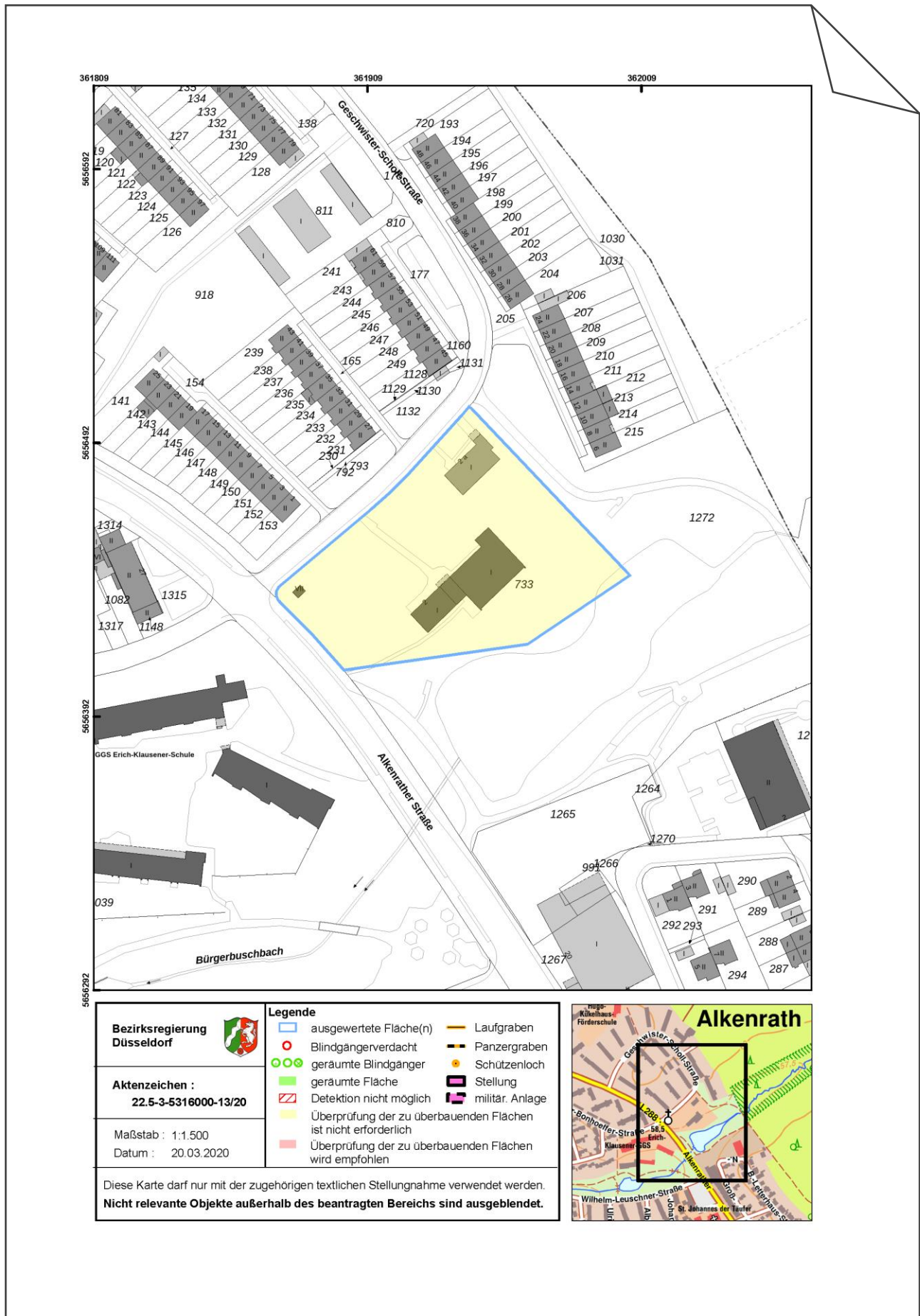
Im Auftrag

(Gatzka)

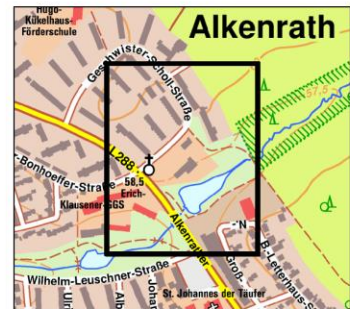
Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung Düsseldorf		Legende	
		<ul style="list-style-type: none"> ausgewertete Fläche(n) Blindgängerverdacht geräumte Blindgänger geräumte Fläche Detektion nicht möglich Überprüfung der zu überbauenden Flächen ist nicht erforderlich Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen 	<ul style="list-style-type: none"> Laufgraben Panzergraben Schützenloch Stellung militär. Anlage
Aktenzeichen : 22.5-3-5316000-13/20			
Maßstab : 1:1.500 Datum : 20.03.2020			
Diese Karte darf nur mit der zugehörigen textlichen Stellungnahme verwendet werden. Nicht relevante Objekte außerhalb des beantragten Bereichs sind ausgeblendet.			



Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 1

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme

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

363-01-zg
Katharina Zager
☎ 363 13

10.06.2022

61 – Herr Kominek

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ - Beteiligung der Fachbereiche

a)

Es ist nochmal hervorzuheben, wie angespannt die Parksituation in der Geschwister-Scholl-Straße ist und dass die Straße vollständig ausgelastet ist, sodass keinerlei Spielraum für zusätzliche Parksuchende vorhanden ist.

Die Landesbauordnung geht hier bei den Kita Stellplätzen für die Hol- und Bringverkehre lediglich von einem Stellplatz pro 20-30 Kinder aus. Das Verkehrsgutachten geht im Worst Case davon aus, dass 70 % der Kinder mit dem PKW gebracht werden, was 84 Fahrzeuge ausmacht. Hier sollten laut Gutachten bei einer durchschnittlichen Verweildauer der Eltern von 5 Minuten, insgesamt 16-23 Stellplätze für 120 Kinder und insgesamt 22 Mitarbeiter errichtet werden. Dies scheint jedoch recht realitätsfern.

b)

Kein Kindergartenkind wird eigenständig zur Kita gehen (auch nicht wie im Gutachten genannt die älteren Kinder) und erfahrungsgemäß wird der überwiegende Teil der Kinder durch die Eltern mit dem PKW, beispielsweise auf dem Weg zur Arbeit, gebracht. Darüber hinaus stehen auch in der näheren Umgebung der Kita keine Ausweichplätze zur Verfügung an denen die Eltern parken könnten, sodass die Gefahr, bei lediglich insgesamt 16-23 Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr sowie für die Mitarbeiter, für ein Verkehrschaos in der Geschwister-Scholl-Straße, extrem hoch ist. Gerade eine Einbahnstraße kann diese Verkehre bzw. die haltenden PKWs vor dem Gebäude nicht aufnehmen. Zudem sind die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum erfahrungsgemäß rund um die Uhr belegt, sodass die ankommenden Eltern bei einer vollständigen Belegung des Kindergartenparkplatzes keinerlei Ausweichmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum haben und, wie es die Erfahrung zeigt, kreuz und quer in der Zufahrt und im öffentlichen Verkehrsraum halten und parken werden. Dies ist aufgrund der Nähe zur Alkenrather Straße dazu geeignet, zusätzlich zu den morgendlichen Verkehren, ein weiteres Verkehrschaos auf der Alkenrather Straße auszulösen.

Gleiches gilt für die Anzahl der Stellplätze zum betreuten Wohnen. Diese scheinen realistischer geschätzt zu sein, aber auch hier ist der Hinweis erlaubt, dass Besucher erfahrungsgemäß im öffentlichen Verkehrsraum keinen geeigneten Parkplatz finden werden.

Darüber hinaus erscheint der Entfall lediglich eines Stellplatzes aufgrund der Zufahrten etwas optimistisch gerechnet. Gerade bei der Zufahrt zum betreuten Wohnen bei

- 2 -

denen eventuell größere Fahrzeuge die Zufahrt nutzen (Krankenwagen, Krankentransport, etc.) wird ggfs. aufgrund der notwendigen Schwenkradien eine größere Fläche benötigt.

c)

Die o. g. Aspekte sollten erneut überprüft werden. Hinsichtlich der Kita empfiehlt der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr mindestens 30-40 Stellplätze errichten zu lassen um dem erhöhten Parkdruck in der Geschwister-Schöll-Straße gerecht zu werden und weitergehende Beschwerden der Eltern, besonders aber auch der Anwohner, für die Zukunft zu vermeiden.

Bei weiteren Themen, die den Verkehr, auch hinsichtlich möglicher Zufahrten, betreffen, bitte ich darum den FB 36 einzubinden.

gez.
Zager

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 2

Zu a) Das durch die Planung verursachte Verkehrsaufkommen ist in der zum Bauleitplanverfahren erstellten Verkehrsuntersuchung auf Grundlage des technischen Regelwerks „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (2006) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V.) ermittelt worden. In Abstimmung mit dem Fachbereich 66 (Abt. 660 Verkehrs- und Straßenbauplanung) sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Richtlinie auch hohe Belastungszahlen (sogenanntes Worst-Case-Szenario) bei dem Verkehrsaufkommen für die Betrachtung herangezogen worden. Darüber hinaus empfiehlt die Verkehrsuntersuchung für die Kita 16 – 23 Stellplätze und beurteilt die vorhandenen 20 als ausreichend. Auch die Stellplatzanzahl des Appartementgebäudes für betreutes Wohnen beurteilt die Verkehrsuntersuchung als „stark auf der sicheren Seite“.

Wenn keine Verkehrsuntersuchung vorliegt, wird zur Herstellung der notwendigen Stellplätze bei der Stadt Leverkusen die Stellplatzsatzung (seit dem 08.10.2021 rechtskräftig) herangezogen. Gemäß der Stellplatzsatzung müsste die Kita nur zehn Stellplätze nachweisen (Anlage 1 der Stellplatzsatzung – Punkt 8.1), tatsächlich kann die Kita die doppelte Anzahl vorweisen. Das Appartementgebäude für betreutes Wohnen bietet gemäß der Stellplatzsatzung ebenfalls ausreichend Stellplätze.

Die Verkehrsuntersuchung kommt klar zu dem Ergebnis, dass der Parkdruck in der „Geschwister-Scholl-Straße“ durch die Planung nicht weiter erhöht wird.

Zu b) Mit der Interpretation des zweiten Absatzes auf Seite 17 der Verkehrsuntersuchung konfrontiert (selbständiges Gehen zum Kita-Eingang), hat der Verfasser der Untersuchung auf Nachfrage deutlich gemacht, hier missverstanden worden zu sein. Hauptsächlich geht es bei diesem Sachverhalt um die Einschätzung der mittleren Verweildauer der mit dem PKW ankommenden Eltern. Die beschriebene Situation war nur beispielhaft für eine mittlere Verweildauer des Eltern-PKW genommen worden (*sprich*: das eingeübte und auch mal das außerplanmäßige Morgenritual mit dem Kind/den Kindern). Ältere Kinder brauchen weniger Zeit, jüngere erfahrungsgemäß etwas länger. Im Resultat ging es dem Verfasser um die Beschreibung einer PKW-Verweildauer von etwa fünf Minuten.

Der weiteren Argumentation, dass wegen der Stellplatzsuche beider Planvorhaben in der „Geschwister-Scholl-Straße“ ein Verkehrschaos entsteht, kann der Untersuchungsverfasser nicht folgen. Die Verkehrssimulation lässt die Entstehung chaotischer Verhältnisse nicht erkennen.

In der Verkehrsuntersuchung wird auf Seite 16 festgehalten, dass aufgrund der – zum heutigen Bestand – ähnlichen Zufahrtssituation voraussichtlich kein seitlicher Stellplatz in der „Geschwister-Scholl-Straße“ entfallen wird. Der Entfall eines Stellplatzes (eine Fahrzeuglänge) ist aber nicht ganz auszuschließen.

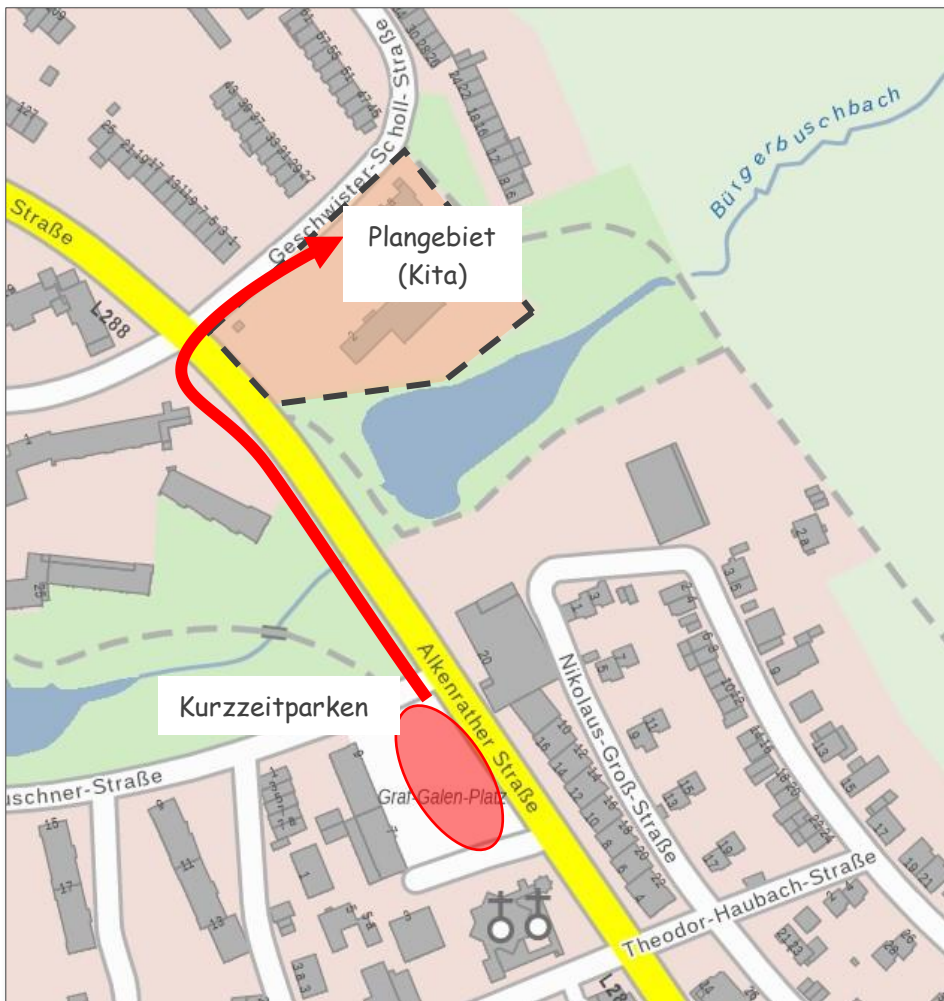
Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Plan handelt und sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung gemäß Planzeichnung verpflichtet, gibt es keinen Anlass zur Spekulation um einen größeren Flächenbedarf der Zufahrt für das Gebäude des betreuten Wohnens.

Zu c) Erfahrungswerte – als subjektive Wahrnehmung – halten keiner rechtlichen Prüfung stand. Die Verkehrsuntersuchung basiert auf Grundlage anerkannter Fachmethoden. Hierbei sind Regelwerke der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) herangezogen sowie für die Simulation der Verkehre (Leistungsfähigkeitsnachweis) das Programm KNOBEL der Firma BPS GmbH (Ettlingen) verwendet worden. Die Untersuchung kommt zu der Einschätzung, dass die Kindertagesstätte 16 – 23 vorhalten sollte. Diese fachliche Einschätzung liegt zwar unter der in der Stellungnahme II/C 2 geforderten Anzahl, ist aber doppelt so hoch wie der Richtwert der städtischen Stellplatzsatzung (im Sinne der angestrebten Mobilitätswende). Die vorgesehenen 20 Stellplätze der Kita werden von der Untersuchung als ausreichend erachtet. Es ist davon auszugehen, dass eine erneute Überprüfung der in Stellungnahme aufgeführten Punkte (auch von anderen Fachpersonen) zu gleichen Ergebnissen führen wird und daher nicht sinnvoll ist.

Im Rahmen interdisziplinärer Gespräche zwischen den Fachabteilungen „Straßenverkehr – Sachgebiet Verkehrslenkung“, „Verkehrs- und Straßenbauplanung“ und „Städtebauliche Planung“ ist von der erstgenannten Stelle der empfehlende Charakter der Stellungnahme II/C 2 betont worden.

Hier (in der Abwägung) wird ausdrücklich festgehalten, dass die geäußerten Sorgen um die künftige Situation in der „Geschwister-Scholl-Straße“ durchaus nachzuvollziehen sind und die Stadtverwaltung die Entwicklung im Fokus behalten wird.

Sollten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung in der Praxis doch problematische Situationen in der „Geschwister-Scholl-Str.“ entstehen, ist es angedacht eine Regelung für den Stellplatzbereich des nahen Graf-Galen-Platzes zu finden um dort kurzzeitig den PKW abstellen zu können. Von dort sind es etwa zwei bis drei Gehminuten zur geplanten Kita.



Mögliche Ausweichstellplätze im Nahbereich – Kartengrundlage: Geobasis.NRW 2022, ohne Maßstab.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Bedenken wird – wie im Abwägungsvorschlag ausgeführt – nicht gefolgt.

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

Von: [Schneider, Jörg](#)
An: BFTEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [Willich, Sabine](#); [Henßen, Eva-Maria](#); [Jürgens, Cornelia](#); [Lichi, Martina](#)
Betreff: Stellungnahme zu V30_I_STN_Ausleg_FB
Datum: Mittwoch, 4. Mai 2022 08:12:35

Guten Morgen Herr Bauerfeind,
gegen die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bestehen von hier aus keine Bedenken. Zu den geplanten Nutzungen gibt es jedoch Anmerkungen bzw. Bedenken:

Seniorenwohnungen werden von 50 im gesamten Stadtgebiet begrüßt. Die geplante Senioren-Tagespflegeeinrichtung mit 20 Plätzen an diesem Standort ist aus Sicht von 50 jedoch nicht bedarfsgerecht. Nur wenige Meter weiter, am Standort Geschwister-Scholl-Str. 48a (Hertha-von-Diergardt-Haus), hat 50 in enger Abstimmung mit dem LVR in einem für Pflegeeinrichtungen eigens vorgeschriebenen Verfahren nach Landespflegegesetz eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen per sogenannter „Abstimmungsbescheinigung“ genehmigt. Die Einrichtung befindet sich im Bau, wird im Jahr 2023 eröffnet und wird das örtliche Kundenpotential damit bereits vor Fertigstellung der hier geplanten neuen Tagespflege erschließen. Darüber hinaus gehender Bedarf an Tagespflegeplätzen wird für den Stadtteil Alkenrath von hier jedoch nicht gesehen.

Üblicherweise nehmen die Träger/Investoren frühzeitig Kontakt mit 50 auf, um das langwierige Abstimmungsverfahren nach Landespflegegesetz und den Bedarf einer Einrichtung vor Ort zu klären. Das war für dieses Vorhaben bisher nicht der Fall. Zwar gibt es im Stadtgebiet noch Bedarf an Tagespflegeeinrichtungen, jedoch sollten die Standorte bedarfsgerecht ausgewählt und mit 50 abgestimmt werden.

Hier sollte aus Sicht von 50 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Nennung der Nutzung „Tagespflegeeinrichtung“ verzichtet werden, auf den Investor entsprechend eingewirkt und auf das Beratungsangebot von 50 hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Schneider
Stadt Leverkusen
Fachbereich Soziales
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen
Tel. 0214/406-5056
Fax: 0214/406-5002
E.mail: joerg.schneider@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Leverkusen finden Sie unter [Datenschutz | Stadt Leverkusen](#).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 3

Geplant ist keine Tagespflegeeinrichtung im klassischen Sinne, sondern ein frei finanziertes Wohnen mit einer Tagesbetreuung für die Bewohner des Objektes. Das Objekt unterliegt somit nicht den Abstimmungsverfahren des Landespflegegesetzes. Der missverständliche Begriff „Tagespflegeeinrichtung“ wurde in den Bebauungsplanunterlagen durch den Begriff „Tagesbetreuung“ redaktionell ausgetauscht.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

322-Dau
Michael Daum
Tel. 32 42

14.06.2022

61 – Herrn Kominek

Bebauungsplan Nr. V30/III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“

- Ihre Bitte um Stellungnahme vom 03.05.2022

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Herr Neuser, ☎ 32 47)

Nach Durchsicht der Unterlagen fällt folgende Diskrepanz zwischen der textlichen Begründung und den Entwurfsplänen auf:
Die Entwurfspläne beinhalten den kritischen Weg im Süden (LSG) nicht mehr. In Anlage 5 (Begründung zur öffentlichen Auslegung) steht auf Seite 30 Folgendes: „Durch die Reaktivierung dieser derzeit mindergenutzten Fläche ist zu erwarten, dass das Umfeld im Bereich der Kreuzung der Alkenrather Straße mit der Geschwister-Scholl-Straße eine Aufwertung erfährt. **Dazu trägt ebenfalls die im Rahmen des Vorhabens geplante neue Wegeverbindung der bereits nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Fußwege, die den Teich zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich macht, bei.**“

Wie in den vorangegangenen Stellungnahmen bereits erläutert, ist diese Wegeverbindung aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Aus diesem Grund muss dies aus der textlichen Begründung entfernt werden.
Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind einzuhalten.

2. Vorbeugender Immissionsschutz - Verkehrslärm (Herr Becher, ☎ 32 48)

Die Belange des öffentlichen Verkehrslärms werden in den vorliegenden Unterlagen ausführlich behandelt und die Anmerkungen und Hinweise der vorangegangenen Fachbereichsbeteiligungen wurden hinreichend berücksichtigt.

Neue Erkenntnisse liegen nicht vor. Weitere inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen sind daher aus Sicht des vorsorgenden Lärmschutzes nicht erforderlich.

3. Klima / Luft (Herr Ertl, ☎ 32 45)

Die Belange der Bereiche Klima/Luft und dem allg. Klimaschutz wurden in den vorliegenden Unterlagen ausführlich behandelt und die Anmerkungen und Hinweise der vorangegangenen Fachbereichsbeteiligungen wurden hinreichend berücksichtigt.

Neue Erkenntnisse zum Thema Klima/Luft und allg. Klimaschutz liegen nicht vor. Weitere inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen der vorliegenden Unterlagen sind daher aus Sicht der Belange von Klima und Luft nicht erforderlich.

4. Wasser (Frau Marschollek, ☎ 32 15)

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sind alle wasserwirtschaftlich relevanten Themenstellungen eingebracht, sodass keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

5. Altlasten (Herr Kaiser, ☎ 32 38)

Die im Zuge der vorangegangenen Beteiligungen der Fachbereiche vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend berücksichtigt. Weitere Änderungen und Ergänzungen sind aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde nicht erforderlich.

6. Vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider, ☎ 32 39)

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die Vorsorgeanforderungen bezüglich der geplanten Nutzung ausreichend eingebracht. Weitere Auflagen zum vorsorgenden Bodenschutz werden im Rahmen des Bauantragsverfahren formuliert, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

7. Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Ruhm, ☎ 32 22)

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Schalltechnisches Prognosegutachten der Graner + Partner Ingenieure GmbH vom 21.09.2021

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden. Darüber hinaus sind die umfangreichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen zum Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten und einzuhalten.

III) Anregungen/Hinweise

Durch die o. g. Geräuschimmissionsprognose der Graner + Partner Ingenieure GmbH wurde der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Somit sollten immissionschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen sein.

8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Weißenberg, ☎ 32 24)

I) Ver- und Entsorgung

Bereits in der Stellungnahme vom 27.04.2020 wurde darauf hingewiesen, dass bei der Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter der Fraktionen Restmüll, Papier und gelbe Säcke sowie zukünftig auch Bioabfälle einzukalkulieren. Nach EU-rechtlichen Vorgaben ist ab 2024 von einer getrennten Erfassung der Bioabfälle auszugehen. Eine Einführung von Bioabfallbehältern ist für Leverkusen ab 2023 vorgesehen. Entsprechendes Potenzial für zusätzliche Behälter ist demnach einzuplanen (§ 16 Abs. 4 Abfallentsorgungssatzung - AES). Darüber hinaus werden ab 2022 über die dualen Systeme gelbe Tonnen für Wohnanlagen mit mehr als 20 Einwohnern bereitgestellt.

Laut dem Vorentwurf (Anlage 3, Stand Oktober 2020) sollen für etwa 60 Senioren in unterschiedlichen Pflegestufen Wohnungen, im Rahmen des betreuten Wohnens, eingerichtet werden. Mit Stellungnahme vom 27.04.2020 wurde darauf aufmerksam gemacht, dass für diese Wohnungen in der Planung bisher kein Standplatz für Abfallbehälter erkennbar ist.

In den nun vorliegenden Unterlagen ist ein Standplatz auch für die Seniorenwohnungen hinter dem Aufzug der Tiefgarage vorgesehen. Dieser liegt mehr als 15 m von der Geschwister-Scholl-Str. entfernt und erfüllt allein damit nicht die Vorgaben des § 16 Abs. 2 AES. Dieser wird nach ersten Einschätzungen auch als zu gering dimensioniert eingeschätzt. Insbesondere im betreuten Wohnen ist mit Restmüllmengen über dem Durchschnitt zu rechnen, da Inkontinenzartikel üblicherweise zusätzlich anfallen.

Es ist zwingend erforderlich, dass hier ein separater Standplatz für Abfallbehälter nach den Vorgaben des § 16 Abs. 2 AES eingerichtet wird. Es ist von mindestens einem 770-l-Behälter und einem 1.100-l-Behälter für Restmüll sowie mindestens zwei 1.100-l-Behälter für Papier/Kartonage. Darüber hinaus sind Behälter für

Leichtverpackungen und Bioabfallbehälter zu berücksichtigen. Für Leichtverpackungen können auch alternativ gelbe Säcke gewählt werden, allerdings wird an diesem Standort aufgrund der Nähe zu Wald und Weiher empfohlen gelbe Tonnen (2 x 1.100 Liter) zu nutzen. Diese Aspekte des Platzbedarfes und der Fahrzeugerreichbarkeit müssen bei der weiteren Planung, spätestens im Bauantragsverfahren, beachtet werden. Der Standplatz sollte im unmittelbaren Bereich der Geschwister-Scholl-Str. eingerichtet werden. Optisch kann er durch geeignete Einzäunungen abgeschirmt werden, muss aber an den Abfuhrtagen frei zugänglich sein.

Für die Kindertagesstätte wurde bereits im unmittelbaren Bereich zur Geschwister-Scholl-Str. neben der Tiefgarageneinfahrt ein Standplatz für Müllbehälter eingeplant, der nach erster Einschätzung als ausreichend beurteilt wird. Hier sind durch den Vorhabenplaner sicherheitshalber Erweiterungspotenziale einzuplanen.

II) Entsorgung von Aushubmassen

Für die finale abfallrechtliche Einstufung der aus dem Planungsbereich zu entsorgenden Aushubmassen (Abfälle) bedarf es weiterer Untersuchungen. Zu diesem Zweck sind Haufwerke von den tatsächlich zu entsorgenden Aushubmassen anzulegen und von einem zertifizierten Probenehmer unter Berücksichtigung der Beprobungsvorschrift LAGA 20 - PN 98 zu beproben. Im Anschluss daran sind die Proben in einem chemischen Labor (LAGA 20 Boden 2004 und DepV) zu untersuchen.

In orientierenden Voruntersuchungen „Entwicklungsvorhaben Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen – Orientierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchungen – Köln, Oktober 2019“ der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH konnte bereits festgestellt werden, dass die Bodenverunreinigungen flächenmäßig unterschiedlich verteilt sind.

Daher sollten bei den weiteren Untersuchungen die Aushubmassen aus den Bereichen der Voruntersuchungen (MP1, MP2, MP3, MP4, MP5) in getrennten Haufwerken erfasst, beprobt und untersucht werden.

Im o. g. Fachgutachten wird die gutachtliche Begleitung der Bodenarbeiten empfohlen, dem schließt sich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde / UAB an, wobei diese Begleitung auch den Bodenaushub und die Separation in Haufwerke umfassen sollte.

Die Untersuchungsergebnisse sowie die beabsichtigten konkreten Entsorgungswege sind der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) im Vorfeld der Entsorgung mitzuteilen.

Die Nachweise über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung können von der UAB nach Abschluss der Baumaßnahme zur Prüfung vom Abfallerzeuger angefordert werden. Zu diesem Zweck wird empfohlen die Originalunterlagen über die Abfallentsorgung (wie z. B. Lieferscheine und Wiegebelege) von Anfang an in einem separaten Abfallregister abzuheften.

Der Beginn der Baumaßnahmen ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (hartmund.koenigsmann@stadt.leverkusen.de Tel.: 0214 406 3237) frühzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

Begründung

Nach dem o. g. Gutachten der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH wurden im o. g. Planungsgebiet orientierende Voruntersuchungen an Böden ‚in situ‘ durchgeführt. Bei diesen Untersuchungen wurden anthropogene Überprägungen in Form von Auffüllmaterialien mit Fremdbestandteilen, wie z.B. Ziegel- und Betonbruch, Schlacke sowie Kohle, Glas und Keramik, festgestellt. Die aus den orientierenden Voruntersuchungen gezogenen Rückschlüsse führten zu abfallrechtlichen Einstufungen der zu erwartenden Aushubmaterialien die je nach Untersuchungsfläche zwischen LAGA Z 0 und > Z 2 liegen.

Im o. g. Gutachten (6.2.3 Abfalltechnische Untersuchung, Seite 19 f.) wird darauf hingewiesen, dass es sich um abfalltechnische Voreinstufungen des Auffüllmaterials handelt und dass die untersuchten Mischproben lediglich Zusammenschlüsse von Punktaufschlüssen wiedergeben. Abweichungen der Analyseergebnisse bei späteren Bodeneingriffen werden daher auch nicht ausgeschlossen.

III) Abbruch von Gebäuden

Im Zusammenhang mit dem Rückbau derzeit noch bestehender Gebäude und der Entsorgung der dabei anfallenden Abfälle sind die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben zu beachten. Daher wird empfohlen im Vorfeld von Abbrucharbeiten ein fachgutachterliches Schadstoffgutachten mit Ausführungen zum Rückbau der Gebäude und zur Entsorgung der Abfälle zu erstellen.

Darüber hinaus wird die Erstellung eines Abfallkatasters, welches eine Auflistung aller beim Rückbau anfallenden Abfälle und die Zuordnung zu den entsprechenden Entsorgungsanlagen enthält, als sinnvoll erachtet.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde Leverkusen ist frühzeitig im Vorfeld über den Beginn der Abbrucharbeiten zu informieren.

Begründung


In der Vergangenheit wurden bei der Errichtung von Gebäuden vermehrt Baustoffe (wie z. B. Wärmeisolierungen, Dichtungsmassen, Dachpappen oder Zementfaserverkleidungen) verwendet, die Schadstoffe enthalten. Beim Rückbau älterer Gebäude fallen diese Baustoffe dann als gefährliche Abfälle an die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

IV) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 Landesabfallgesetz (LAbfG)
- Verpackungsgesetz (VerpackG)
- Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

- 5 -

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Hardiman

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 4

1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz

Bereits heute besteht ein Trampelpfad in Teichufernähe, der von Osten und Westen jeweils auf das Grundstück führt. Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Geplant ist der Ausbau und die Herichtung eines Weges innerhalb des Vorhabengebietes, mit der Umsetzung der Planung ist auch eine spätere Herstellung einer Wegeverbindung zwischen den bestehenden Trampelpfaden vorgesehen. In das Landschaftsschutzgebiet greift die Planung nicht ein.

Punkt 2 – 7: Fehlanzeige

8. Untere Abfallwirtschaftsbehörde

I. Ver- und Entsorgung

Zwischenzeitlich hat es eine Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und der Stellungnahmegeberin gegeben. Der Standplatz der Abfallbehälter für das Gebäude „Betreutes Wohnen“ ist in der Größe ausreichend, kann jedoch ggf. um weitere Container erweitert werden. Die Abfallentsorgung weicht zwar hinsichtlich der Entfernung vom Standplatz zur Straße (Ort der Abholung) von den nach §16 (2) AES vorgegebenen 15 m ab, jedoch wurde mit dem Betreiber der Einrichtung vereinbart, dass die Container jeweils zum Abholtag eigenverantwortlich zu einer gezeichneten Fläche auf dem Grundstück direkt an der Straße verbracht und auch wieder abgeholt werden.

Aus Platzgründen und der optischen Wirkung ist eine geeignete dauerhafte Aufstellfläche an der Straße nicht umsetzbar.

II. Entsorgung und Aushubmassen

Der Hinweis zur Separation in Haufenwerke bei der Begleitung der Bodenarbeiten wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und berücksichtigt.

III. Abbruch von Gebäuden

Der Hinweis über die Abbrucharbeiten werden zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die in der Stellungnahme genannten Umweltbelange sind in der Planung gemäß vorstehendem Abwägungsvorschlag hinreichend berücksichtigt.

II/C 5.: Feuerwehr (FB 37)

372.1
Kipshagen
☎ 7505-320
📠 7505-302

05.05.2022

1. FB 61 - Stadtplanung

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2022-00072
Ihr Zeichen 610-V30/I-bau
hier : Stellungnahme nach § 50 i.V.m. § 58 Abs. 5 der BauO NRW

Art des Vorhabens Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich"

Die eingereichten Planunterlagen wurden zur brandschutztechnischen Beurteilung gemäß § 50 i. V. m. § 58 Abs. 5 BauO NRW vorgelegt.

Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen,
- Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen,
- Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen,
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und die Alarmierung im Brandfall,
- Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und –bekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen zum baulichen Brandschutz aufgrund des Bauordnungsrechts über die vorgenannten Bereiche durch die Feuerwehr nicht gefordert werden.

Gegen den städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan in vorliegender Form bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVGW - mit mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) sichergestellt. Unterflurhydranten sind entsprechend zu kennzeichnen und dürfen weder zugestellt noch zugeparkt werden können. Alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m sind anrechenbar; die erste Entnahmestelle darf von keinem Gebäudeteil weiter als 150 m entfernt sein. Unterflurhydranten sind entsprechend zu kennzeichnen und dürfen weder zugestellt noch zugeparkt werden können.

2. Durch die ggf. geplante dezentrale Entwässerung und Versickerung der Dach- und Hofflächenwässer sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen besteht die Gefahr, dass bei einem Brand kontaminiertes Löschwasser versickern und damit Boden und Grundwasser verunreinigen kann.
Ich bitte, geeignete Maßnahmen zur Verhinderung der Boden- und Grundwasserverunreinigung durch kontaminiertes Löschwassers in den Planungen zu bedenken.
3. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die Straßen müssen daher im Hinblick auf Abmessungen, Verkehrsführung und Einbau von Hindernissen so gestaltet werden, dass die nachstehend aufgeführten Risiken vermieden werden:
 - Durch regelwidriges Parken anderer Verkehrsteilnehmer außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze, muss immer noch eine Zu- bzw. Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge von mindestens 3 m Breite jederzeit gewährleistet sein.
 - Bei Einbau von Schwellen- und Rüttelstrecken besteht die Gefahr einer zusätzlichen Schädigung bei Transporten von Notfallpatienten im Rettungsdienst.
 - Selbst bei kleinsten Geschwindigkeiten kann der Verletzte ein zusätzliches Transport-trauma erleiden, zumindest empfindet er verstärkt Schmerzen.
 - Die Hindernisse stehen dem Ziel eines möglichst schonenden Verletzentransports daher eindeutig entgegen.
 - Bauliche Hindernisse quer zur Fahrbahn zwingen Großfahrzeuge der Feuerwehr zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit.
 - Zeitverzögerungen im Einsatzfall, insbesondere bei der Menschenrettung sind daher unvermeidlich.

Tim Kipshagen

2. Ø FB 37/2.1 z. V.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 5

Die Hinweise zum Brandschutz werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Kenntnisnahme.

II/C 6.: Stadtgrün (FB 67)

672-schö
Severin Schönenstein
☎ 6756

08.06.2022

61 – Karol Kominek

Bezugnehmend auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 30_III Schlebusch-Alkenrath - öffentliche Auslegung

Stellungnahme Fachbereich Stadtgrün

a)

Zur Planzeichnung

- Alle Bestandsbäume die nicht eindeutig erkennbar außerhalb des Plangebietes liegen sind im Bebauungsplan mit einem deutlichen Mittelpunkt darzustellen. Liegen Bäume mit ihrem Mittelpunkt auf der Grenze (auch nur teilweise), sind diese als zu erhaltende Bäume darzustellen. Dies ist vor Allem in Bezug auf die im Durchführungsvertrag getroffenen Abstandregeln für Zaunanlagen zu den Stammfüßen der Bäume wichtig, da sich diese Regeln auf alle zu erhaltenden Bäume beziehen.
- Bereits gefällt oder eindeutig nicht erhaltene Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht darzustellen.
- Auf dem rückwärtigen Gelände der KiTa ist mindestens ein Baum erster Ordnung aus der Pflanzliste 1 – *Solitärbäume* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser soll als Ersatz für die entfallene Pappel dienen und zukünftig zur Beschattung der Spielfläche dienen.

b)

Zu den textlichen Festsetzungen

- Punkt **8.3** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: *„Innerhalb dieser Fläche sind drei Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückenlose Bepflanzung mit mittelhohen bis hohen (min. Wuchshöhe 2 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich ökologisch wertvolle, blütenreiche Gehölze zu verwenden. Ökologisch wertvolle Gehölze sind z.B. solche, die als Nahrungspflanze für Insekten (hohe Nektar-/Pollenwerte), Vögel und/oder Säugetiere (Fruchtstände) dienen. Außerdem ist auf eine ausreichende Artenvielfalt zu achten (min. Verwendung von vier unterschiedlichen Arten).“*
- Punkt **8.4** Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen - Hierzu folgende Ergänzung: *„(...) erforderlichen Flächen sind mit ökologisch wertvollen, blütenreichen*

Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation (...) erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

- Punkt **8.5 Dachbegrünung**: Für die Begrünung von (Gebäude-)Dächern und Tiefgaragen sind jeweils eigene Festsetzungen zu treffen. Die hier genannten Festsetzungen sind für (Gebäude-)Dächer in Ordnung.
Für die Begrünung von Tiefgaragen gilt: Die unbebauten Flächen oberhalb von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen oder notwendigen technischen Aufbauten vollständig und dauerhaft zu begrünen. Die **Vegetationsschicht** für die Begrünung ist mit **mindestens 0,8 m Schichtstärke zusätzlich zur erforderlichen Drainageschicht** fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Nur so können die nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend Punkt 8.4 bepflanzt werden.
- Es fehlen grundsätzlich Angaben zur **Fassadenbegrünung**. Festsetzungen hierzu könnten wie folgt getroffen werden: Es sind mindestens 25 % der laufenden Meter Fassade pro Gebäude zu begrünen. Dabei ist pro laufenden Meter eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 – *Fassadenbegrünung* zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten (...).
 - Pflanzliste: *Hedera helix*, *Parthenocissus quinquefolia*, *Polygonum aubertii*, *Aristolochia macrophylla*, *Lonicera i.S.*, *Clematis i.S.*

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 6

- a) Die Planzeichnungen wurden entsprechend überarbeitet.
- b) Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend der Stellungnahme redaktionell überarbeitet. Bzgl. der Fassadenbegrünung wurde eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen und Überarbeitungshinweisen wird gefolgt. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend angepasst.

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

TBL-693/Stadtentw.-kn
 Thomas M. Klein
 ☎ - 69 50

09.06.2022

610-bau / Herrn Bauerfeld

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath – Kita zwischen
 Geschwister-Scholl-Str. und Teich“
 - Stellungnahme TBL - Beteiligung der Fachbereiche**

Mit der Email des FB 61 vom 03.03.2022 wurden die TBL als Fachbereich aufgefordert, zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung zu nehmen.

Die TBL nehmen nachfolgend zu den

- A) vom FB 61 erarbeiteten Unterlagen, wie Begründung zur öffentl. Auslegung, Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, etc., und
- B) von Externen erarbeiteten Unterlagen, wie Gutachten, Entwässerungsgesuch, Planung RW-Versickerung, etc.

Stellung.

a)

Zu den Unterlagen gemäß Pkt. A)

Die Unterlagen beinhalten konkrete Aussagen zu den in den Stellungnahmen der TBL vom 8. Mai 2020 und vom 9. April 2021 geforderten Punkte wie

- Begrenzung der Niederschlagswassermenge für eine Anschlussfläche von maximal 900 m², entsprechend $Q_{RW,zulässig} = 22,8 \text{ l/s}$ ($= [900/10000] \cdot 253$),
- Aussagen zum Schutz gegen Starkregenereignisse u. zum Hochwasserschutz,
- Maßgabe zur ortsnahen Versickerung möglichst vieler Flächen und
- Bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei den oberirdischen Stellplatzflächen.

In der Begründung zur öffentlichen Auslegung auf Seite 15 unter Pkt. 5.3 – Technische Ver- u. Entsorgung wird zum Einen im 4. Abschnitt beschrieben, dass das NW des 30-jährigen Regens auf den Zufahrt- und Parkflächen der KiTa ortsnah zurückgehalten werden muss.

Gemäß dem Punkt „II Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – 2. Stellplatzanlagen“ der Begründung wird auch vorgegeben, dass „*die oberirdischen Stellplatzflächen so anzulegen sind, dass sie voll versickerungsfähig sind.*“

Aus der Unterlage „Entwurfsplanung Regenwasserversickerung“ der Ingenieurgesellschaft M&P werden zum Anderen eben diese Zufahrt- und Parkflächen der KiTa als Fläche für die Rigole zur Versickerung des NW der beiden Dachflächen ausgewiesen, vergl. dazu auch nachfolgenden Punkt „Zu den Unterlagen gemäß Pkt. B)“.

Darum kann es nicht sein, dass auf den Zufahrt- und Parkflächen der KiTa zum einen das NW der Zufahrt- und Parkflächen selber und auch gleichzeitig das NW beider Dachflächen versickert. Es sei denn, die vorgesehene Versickerungsanlage in Form einer Rigole, wird auf die Gesamtfläche (Dachflächen + Parkplatzfläche) dimensioniert und kann auch in erforderlicher Größe rechnerisch nachgewiesen werden. Vermutlich ist es daher angeraten, für jedes Gebäude eine eigene Rigole zu bemessen und diese

...

- 2 -

auch auf dem jeweiligen Grundstück zu verorten, die Versickerungsfähigkeit an den Stellen einmal vorausgesetzt.

Mögliche Standorte für die Rigolen müssten dann im weiteren Planungsprozess gefunden werden.

Laut Begründung zur öffentlichen Auslegung zusammen mit den erstellten externen Unterlagen der Ing.-Büros „Michael Taube“ und „M & P“ gibt es folgende Vorgaben:

- Das NW des Daches der Kita wird über eine Rigole versickert (Ort noch offen) und
- Die oberirdischen Stellplatzflächen sind so auszulegen, dass sie voll versickerungsfähig sind (*siehe Bauordnungsrechtl. Festsetzungen- Pkt. 2*).

Darüber hinaus gibt es keine weiteren abflusswirksamen Flächen der KiTa mehr.

Es stellt sich Frage, warum nicht auf den RW-Anschluss der KiTa komplett verzichtet werden kann.

Laut Begründung zur öffentlichen Auslegung im Zusammenhang mit den erstellten externen Unterlagen des Ing.-Büros „M & P“ wird das NW des Daches des neuen Wohnhauses über eine Rigole (Ort noch offen) versickert.

Es verbleiben also als abflusswirksame Fläche für das Wohngebäude lediglich die TG-Zufahrt und der schwache Abfluss aus der überbauten TG selber.

Die Summe beider Flächen liegt unter 900 m². Die Mengenbegrenzung des Niederschlagswassers spielt, wenn kein RW-Anschluss der KiTa erfolgt, keine Rolle mehr.

b)

Zu den Unterlagen gemäß Pkt. B)

Es gibt 3 für die Entwässerung relevante externe Unterlagen, nämlich die

- B 1) Entwurfsplanung „RW-Versickerung“ der Ingenieurgesellschaft M & P von 09/21,
- B 2) den Überflutungsnachweis und Niederschlagsmengen des Sachverständigenbüros für TGA, Michael Taube, von 08/21 und
- B 3) das Entwässerungsgesuch des Büros für TGA, Michael Taube, von 10/21.

Zu B 1): Die Ausarbeitung der Ingenieurgesellschaft M & P ist bezüglich der reinen Berechnung so weit in Ordnung.

Jedoch wird, möglicherweise wider besseren Wissens, ein Standort für die Rigole gewählt, der schon durch die Versickerung der Zufahrt- und Parkflächen der KiTa „belegt“ ist. Es ist darum, für jedes Gebäude getrennt, eine neuer Standort für die einzelne Rigole zu finden.

Es ist auch nicht klar, woher die Flächengröße (1385 m²) des Einzugsgebiet (hier 2 Dächer) kommt. In den anderen Ausarbeitungen ist die Dachfläche größer als 1385 m². Hier ist die Berechnung nachzuarbeiten.

Zu B 2): Die Ausarbeitung des Büros für TGA, Michael Taube, von 08/21 ist nicht nutzbar, da eine veraltete Regenreihe benutzt wird und weder die Abflussmengenbegrenzung (900 m² bzw. Q = 22,8 l/s) noch die Vorgaben zur Versickerung der Dachflächen (vgl. dazu B 1) berücksichtigt werden.

Zu B 3): Für die Ausarbeitung des Büros für TGA, Michael Taube, von 10/21 wurde die aktuelle Regenreihe benutzt. Aber auch in dieser Berechnung wurde weder die Abflussmengenbegrenzung (900 m² bzw. Q = 22,8 l/s) noch die Vorgaben zur Versickerung der Dachflächen (vgl. dazu B 1) berücksichtigt werden. Diese Ausarbeitung ist nachzuarbeiten.


Klein

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/C 7

- a) Die Überarbeitungshinweise wurden an die Gutachter weitergegeben und die Unterlagen entsprechend überarbeitet bzw. angepasst.
- b) Zu den angesprochenen Punkten hat es am 09.08.2022 eine Abstimmung zwischen den TBL und den Fachgutachtern gegeben. Daraufhin sind die in der Stellungnahme genannten Punkte B1/B2/B3 in den Ausarbeitungen überarbeitet worden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Überarbeitungshinweisen wird gefolgt. Die beschriebene Unterlage ist entsprechend angepasst.

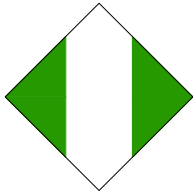
Fehlanzeigen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Fehlanzeige gemeldet:

- Bezirksregierung Köln Dezernat 35.4 - Denkmalschutz
- Bezirksregierung Dezernat 52 - Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz- einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz
- Polizeipräsidium Köln
- Ericsson Services GmbH
- Westnetz GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bezirksregierung Köln Dezernat 54 – Gewässerentwicklung
- Gascade Gastransport GmbH
- Bezirksregierung Köln Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
- Stadt Mohnheim am Rhein
- Stadt Bergisch Gladbach
- PLEdoc GmbH
- WSW Energie & Wasser AG
- BIL – Die Leitungsauskunft, Teilnehmer: Amprion
- BIL – Die Leitungsauskunft, Teilnehmer: Currenta
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
- Nahverkehr Rheinland GmbH
- IHK - Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Rheinisch-Bergischer Kreis Amt 67 - Planung und Landschaftsschutz
- Stadt Burscheid
- Wupperverband

Folgende städtische Dienststellen haben Fehlanzeige gemeldet:

- Gleichstellungsbüro
- Fachbereich Recht und Vergabestelle (FB 30)
- Fachbereich Baudezernat (FB 60)
- Fachbereich Digitalisierung (FB 4)
- Fachbereich Kataster und Vermessung (FB 62)
- Fachbereich Schulen (FB 40)
- Fachbereich Kinder und Jugend (FB 51)
- Fachbereich Tiefbau (FB 66)
- Fachbereich Finanzen (FB 20)
- Fachbereich Sportpark Leverkusen SPL (FB 52)



Stadt Leverkusen

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

Textliche Festsetzungen

Stand: August 2022/Okttober 2024

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ulrich hartung gmbh

Adenauerallee 127a, 53113 Bonn



Inhaltsverzeichnis

Teil A – Textliche Festsetzungen.....	3
<u>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	3
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	3
1.1 Geplante Nutzungen (gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB)	3
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....	3
2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)	3
3. Überbaubare Grundstücksflächen	3
3.1 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO).....	3
4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO	3
5. Stellplätze und Garagen (gem. § 21a BauNVO)	4
5.1 Stellplätze.....	4
6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB.....	4
7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.....	4
7.1 Aufenthaltsräume	4
7.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme	4
7.3 Außenwohnbereiche.....	4
7.4 Ausnahmeregelung.....	5
8. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.....	5
8.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
8.2 Anpflanzung von Bäumen.....	5
8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	5
8.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen	5
8.5 Dachbegrünung.....	5
8.6 Begrünung der Tiefgarage.....	6
8.7 Fassadenbegrünung.....	6
<u>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)</u>	6
1. Einfriedungen	6
2. Stellplatzanlagen	6
Teil B – Kennzeichnungen und Hinweise	7
1. Kennzeichnungen.....	7
1.1 Altlasten.....	7
2. Hinweise.....	7
2.1 Altlasten.....	7
2.2 Artenschutz	7
2.3 Erdbebengefährdung	8
2.4 Kampfmittel	8
2.5 Bodendenkmal.....	8
2.6 Sonstiges.....	9
Teil C - Pflanzliste	9



Teil A – Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Geplante Nutzungen (gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Als Nutzungen sind im Plangebiet vorgesehen:

Planabschnitt A: Apartmenthaus für betreutes Wohnen mit Tagespflege.

Planabschnitt B: Kindertagesstätte.

Die genaue Verortung der Nutzungen im Plangebiet ist den Angaben auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhe in Metern ü. NHN ist der obere Abschluss der Attika.

Gem. § 16 (6) BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser und technische Anlagen (inkl. solartechnische Anlagen), die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Gebäudeteile müssen mindestens um das Maß der Überschreitung über der Attika von der Attika zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone, Loggien oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4. Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit § 23 (5) Satz 1 BauNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kinderspielanlagen der Kita sowie Flächen zur Abfallentsorgung und Stromversorgung.



5. Stellplätze und Garagen (gem. § 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze

Kfz-Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgelegten oberirdischen Flächen oder in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen und zum Anschluss der Höhenlage des Baugrundstücks an die Verkehrsflächen und die Nachbargrundstücke sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7.1 Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN4109-1 “Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen”, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01) auszuführen. Die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

7.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

7.3 Außenwohnbereiche

Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Beurteilungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.



7.4 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.

8. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch zum Erhalt gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch zum Anpflanzen gekennzeichneten Bäume sind mit einem StU von min. 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Es sind Bäume entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Auf dem rückwärtigen Gelände der Kita ist min. ein Baum erster Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb dieser Fläche sind drei Bäume entsprechend der Pflanzliste mit einem StU von min. 18 - 20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf der Fläche eine lückenlose Bepflanzung mit mittelhohen bis hohen (min. Wuchshöhe 2,0 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich ökologisch wertvolle, blütenreiche Gehölze zu verwenden. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Artenvielfalt sind min. vier unterschiedliche Pflanzarten zu verwenden.

8.4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht für die Erschließung oder die Außenspielflächen der Kita erforderlichen Flächen sind mit ökologisch wertvollen, blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Begrünung der Flächen ist auf eine ausreichende Gehölzdichte und Artenvielfalt der Bepflanzung zu achten.

8.5 Dachbegrünung

Die Dächer der Gebäude sind mit Ausnahme von Terrassen, Lichtkuppeln und technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit brandschutztechnische



Bestimmungen nicht entgegenstehen extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Begrünung der Tiefgarage

Die unbebauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Terrassen und/o-der notwendigen technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen vollständig und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsschicht für die Begrünung ist mit min. 0,80 m Schichtstärke zusätzlich zur erforderlichen Drainageschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

8.7 Fassadenbegrünung

Es sind min. 25% der laufenden Meter pro Gebäude zu begrünen. Dabei ist je laufendem Meter eine Pflanze entsprechend der Pflanzliste 3 – Fassadenbegrünung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Der Außenbereich der Kita ist mit einem 1,60 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden. In Kombination mit der Zaunanlage ist auf dem Grundstück der Kita eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gem. der Pflanzliste entsprechend der Höhe des Zaunes (Mindesthöhe bei der Pflanzung 0,80 m) mit einem maximalen Pflanzabstand von 0,50 m zu pflanzen.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m von den Wurzelläufen der Bestandsbäume einhalten.

2. Stellplatzanlagen

Die oberirdischen Stellplatzanlagen sind in voll versickerungsfähigem Material auszuführen.



Teil B – Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen

1.1 Altlasten

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße“ geführte Altablagerung wird auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde sowie unter Berücksichtigung der bei Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich im Untergrund verbleibenden Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

2. Hinweise

2.1 Altlasten

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße“ geführte Altablagerung gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind die an die Auffüllungen gebundenen erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), rechtzeitig zu beteiligen. Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen frühzeitig mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), abzustimmen und festzulegen.

Sollten sich im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf weitere schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

2.2 Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötung oder Verletzung von Vögeln (sowohl Individuen als auch Gelegen) sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

V1: (baubedingt) Bauzeitpunkt

Um Individuenverluste und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sollten Gehölzschnittmaßnahmen vor Beginn der Brut, also in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.



V2: (baubedingt) Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so weit wie möglich zu begrenzen, sodass kein Eingriff durch Befahren o.ä. über die vorgesehenen Baufelder hinaus stattfindet. Dies gilt vor allem für Flächen mit dem Altholzbestand entlang des Teichufers.

V3: (baubedingt) ökologische Baubegleitung

Sofern vorbereitende Maßnahmen (insbesondere Durchführung von Baumrodungen oder Baufeldfreimachung) innerhalb der Brutperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden müssen, ist vorab durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Diese Kontrolle muss dann zeitnah vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Werden bei diesen Kontrollen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten angetroffen, müssten solche Rodungsmaßnahmen verschoben oder an anderer Stelle fortgesetzt werden.

2.3 Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Leverkusen, Gemarkung Schlebusch: 0 / T.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen etc.

2.4 Kampfmittel

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

2.5 Bodendenkmal

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, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



2.6 Sonstiges

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.

Teil C - Pflanzliste

1. Solitärbäume

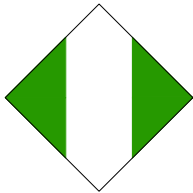
Acer rubrum
Acer saccharum
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Platanus x hispanica
Quercus frainetto/petraea/robur
Salix alba
Tilia cordata/platyphyllos
Ulmus x hollandica 'belgica'
Ulmus glabra/minor

2. Hecken

Feld-Ahorn (Acer campestre)
Buche (Fagus sylvatica)
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Hainbuche (Carpinus betulus)

3. Fassadenbegrünung

Gemeiner Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Schlingknöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Geißblatt (Lonicera) i.S.
Waldrebe (Clematis) i.S.



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 30/III

„Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“

Begründung

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Stand: August 2022 – *redaktionelle Änderungen Oktober 2024* –

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

ulrich hartung gmbh

Adenauerallee 127a, 53113 Bonn



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	4
1. GELTUNGSBEREICH.....	4
2. ANLASS UND VERFAHREN.....	4
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Verfahren	5
3. PLANUNGSZIELE.....	7
4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND	8
4.1 Regionalplan	8
4.2 Flächennutzungsplan	8
4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	9
4.4 Landschaftsplan	9
4.5 Realnutzung Plangebiet und Umfeld	10
4.6 Verkehrliche Anbindung	10
4.7 Technische Ver- und Entsorgung	11
4.8 Artenschutz	11
4.9 Starkregenereignisse und Hochwasserschutz	11
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
5.1 Städtebaulicher Entwurf	12
5.2 Verkehrliche Erschließung.....	14
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	15
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	16
6.1 Art der baulichen Nutzung	16
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO.....	18
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	19
6.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	19
6.6 Grün- und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz	19
6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
1. Einfriedungen	23
2. Stellplatzanlagen	23



III Kennzeichnungen und Hinweise.....	24
1. Kennzeichnungen.....	24
1.1 Altlasten.....	24
2. Hinweise.....	25
2.1 Altlasten.....	25
2.2 Artenschutz	25
2.3 Erdbebengefährdung	25
2.4 Kampfmittel	25
2.4 Bodendenkmal.....	25
Teil B: Umweltbelange und Auswirkungen.....	26
1. Schutzgut Menschen/Bevölkerung	26
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	28
3. Schutzgut Boden	30
4. Schutzgut Wasser	31
5. Schutzgut Luft und Klima.....	32
6. Schutzgut Landschaft und Ortsbild	32
Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung	33
1 Auswirkung der Planung.....	33
2 Bodenordnung.....	35
3 Planvollzug	35
4 Gutachten.....	36
5 Flächenbilanz	37



Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" liegt östlich des Stadtzentrums von Leverkusen im Stadtbezirk III, Stadtteil Alkenrath. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 733, Flur 004, Gemarkung Schlebusch. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,7 Hektar.

2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Die Unternehmergesellschaft „Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb)“ ist Eigentümerin der Vorhabenfläche und hat im Jahr 2019 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Realisierung einer Kita und einer Wohnanlage für betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagesbetreuung im Stadtteil Alkenrath gestellt.

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

Im Zuge der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Darüber hinaus bietet das Plangebiet Raum für weitere wichtige soziale Nutzungen in Bezug zum „Wohnen im Alter“. Bis zum Jahr 2010 wurde das im Plangebiet liegende Grundstück von der evangelischen Kirche als Gemeindezentrum genutzt. Seit der Nutzungsaufgabe des Grundstückes ist trotz mehrerer Entwicklungsansätze keine langfristige Nutzung für diesen Bereich gefunden worden. Eine zwischenzeitlich verfolgte Plankonzeption für eine „Psychosomatische Klinik“ wurde 2017 verworfen. Der Antrag auf Einleitung des damaligen Verfahrens ist zunächst vertagt und nicht erneut zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Die jetzt vorgesehene Entwicklung der Fläche als Standort für eine Kindertagesstätte und betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagesbetreuung entspricht der demographischen Struktur des Einzugsgebietes. Innerhalb des relevanten Einzugsgebietes existiert kein geeignetes, alternatives Grundstück, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet.



Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist und das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB - inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2 Verfahren

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

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

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wurde ungeachtet der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht abgesehen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 30.08.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V30 / III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ beschlossen.

Am 25.01.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 41 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu dem Verfahren geäußert. Davon haben 19 Fehlanzeige gemeldet.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde die Planung nicht im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Unterlagen der Planung wurden im Internet auf der Seite der Stadt Leverkusen online zur Verfügung gestellt. Der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 15.03.2021 bis einschließlich 14.04.2021 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen mit Anregungen und Äußerungen beim Fachbereich Stadtplanung – 61 der Stadt Leverkusen schriftlich einzureichen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sind von der Öffentlichkeit 4 Äußerungen eingegangen.



Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit umfassten im Wesentlichen folgende Themen:

- Dimensionierung und Einfügen in die Umgebung der geplanten Bebauung
- Verschärfung des bestehenden Parkdrucks im öffentlichen Raum
- Erhalt der bestehenden Baumbepflanzung
- Verschärfung der Verkehrssituation

In Bezug auf die Dimensionierung und das Einfügen der geplanten Bebauung wurde dargelegt, dass der Bebauungsplan V 30/III zwar mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen eine höhere Bebauung als in der direkten Umgebung (Reihenhäuser) vorsieht, aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der Alkenrather Siedlung mit Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten aufnimmt. Der Begriff des „Einfügens“ steht in Verbindung mit dem § 34 BauGB und ist für Bereiche vorgesehen, für die kein Planungsrecht auf Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes besteht. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird die städtebauliche Verträglichkeit einer Planung während des Aufstellungsverfahrens untersucht und unter Abwägung aller Belange dem Rat der Stadt Leverkusen zur Beschlussentscheidung vorgelegt. Gem. § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Planung des V 30/III folgt dem Grundsatz. Mitunter wird der sparsame Umgang mit dem Boden durch eine hohe vertikale Ausnutzung (Anlage für betreutes Wohnen) erreicht. Durch diese Konzeption wird ebenfalls der überwiegende Erhalt des Altbaumbestandes erreicht. In diesem Zusammenhang wurde eine Baumerfassung erstellt in welchem der vorhandene Baumbestand kartiert und bewertet wurde. Der erhaltenswerte Baumbestand, insbesondere der Erhalt der Bäume am Teich und im Bereich der Alkenrather Straße werden planungsrechtlich im Bebauungsplan gem. §9(1) Nr. 25b BauGB gesichert. Der Betrieb der Tagesbetreuung in Kombination mit dem Angebot eines seniorengerechten Wohnens erfordert eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten um eine angemessene (technisch u. ökonomisch) Auslastung zu gewährleisten. Auf den vorhandenen Parkdruck wird dahingehend reagiert, dass die Vorhabenträgerin sämtlichen durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück nachweist. Der bestehende Mangel an Stellplätzen im öffentlichen Raum kann und muss durch das Vorhaben nicht kompensiert werden. Bezüglich der bereits hohen Verkehrsbelastung wurde durch einen unabhängigen Gutachter festgestellt, dass die Alkenrather Straße bereits eine hohe Vorbelastung aufweist. Der zusätzliche Verkehr der Kita und des betreuten Wohnens ist gegenüber der vorhandenen Verkehrsmenge als verhältnismäßig gering zu bewerten. Eine signifikante Verschlechterung der Quersungsmöglichkeit der Alkenrather Straße entsteht nicht.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB an der Bauleitplanung beteiligt werden. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushangs sowie auf der Internetseite der Stadt Leverkusen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und den entsprechenden Fachgutachten offengelegt. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit, sich erneut zur Planung zu äußern. Die während der Offen-



lage vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die Satzung als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 30/III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ ist am 13.02.2023 als Satzung beschlossen worden. Mit der Bekanntmachung vom 07.03.2023 im Amtsblatt Nr. 9 erlangte die Planung die Rechtswirksamkeit. Gemäß Durchführungsvertrag hat sich die Vorhabenträgerseite zur Einreichung der Bauanträge für beide Vorhaben der vorliegenden Planung innerhalb von fünf Monaten nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans verpflichtet.

Aufgrund der schwierigen Lage im Bausektor (*Nachwirkungen der Corona-Zeit sowie Auswirkungen des russischen Überfalls auf die Ukraine – Stichwort: Energie- und Baukosten*) gestaltete sich die Bauantragsstellung für die Vorhaben des vorliegenden Plans sehr schwierig. Für das Apartmenthaus (Betreutes Wohnen mit Tagesklinik) hat die Politik mit Ratsbeschluss vom 25.09.2023 deshalb eine Fristverlängerung bis zum 30.04.2024 gewährt. Der Bauantrag für die Kindertagesstätte ist bei der Bauaufsicht Anfang September 2023 eingegangen. Bei der Vorhabenträgergesellschaft Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb) hat es zuletzt im Herbst 2024 eine personelle Umstrukturierung gegeben. Dies führte zu Verzögerungen bei der Vervollständigung der Bauantragsunterlagen. Die Fristen aus dem Durchführungsvertrag konnten nicht eingehalten werden.

Der Umsetzungswille auf der Vorhabenträgerseite ist vorhanden, daher wird als Lösungsansatz die Anpassung der Fristen an realistische Umsetzungszeiten im Durchführungsvertrag für die aktuell beste Option gesehen. Der Durchführungsvertrag ist mit seinen Änderungen erneut zu schließen.

Weil ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus drei gleichwertigen Bestandteilen besteht, (1) dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, (2) dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie (3) dem Durchführungsvertrag, wirken diese Einzelteile auch gegenseitig aufeinander – auf das Gesamtkonstrukt – ein. Eine verstrichene Frist im Durchführungsvertrag wirkt sich auf denselben sowie die anderen Planbestandteile aus. Der am 13.02.2023 im Rat der Stadt Leverkusen erfolgte und am 07.03.2023 im Amtsblatt Nr. 9 bekanntgemachte Satzungsbeschluss ist daher zu wiederholen.

3. PLANUNGSZIELE

Ziel der Planung ist es, die die ehemals kirchlichen Zwecken dienende Liegenschaft mit einer im Stadtteil dringend benötigten Kita und mit einem mehrgeschossigen Gebäudekörper für betreutes Wohnen mit integrierter Tagesbetreuung zu reaktivieren. Die Erschließung des Plangebietes kann über die Geschwister-Scholl-Straße gesichert werden.

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



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

4. PLANUNGSBINDUNGEN UND BESTAND

4.1 Regionalplan

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

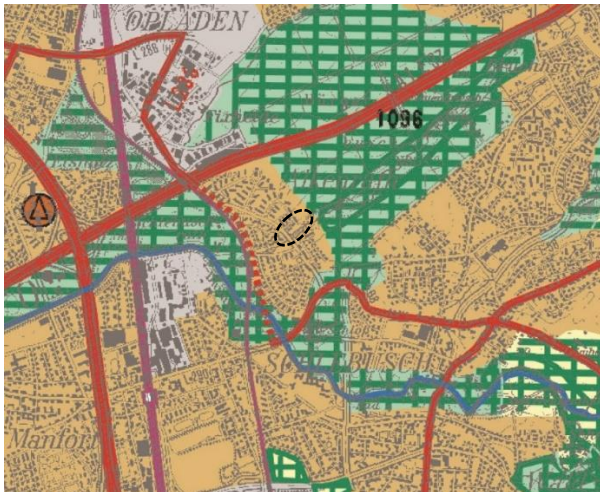


Abb.1 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.
Quelle.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Jahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Planvorhabens eine Wohnbaufläche sowie zwei Symbole für die Gemeinbedarfseinrichtungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendeinrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Darstellung grenzt unmittelbar an einen südlich im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünzug an. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich gem. § 8 (2) BauGB grundsätzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine nachrichtliche Anpassung der Symboldarstellung im Flächennutzungsplan vorgenommen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Flächennutzungsplan innerhalb des Plangeltungsbereichs gemäß den Zielen der vorliegenden Planung im Zuge der Berichtigung anzupassen, indem das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendeinrichtungen“ auf das Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ reduziert wird.

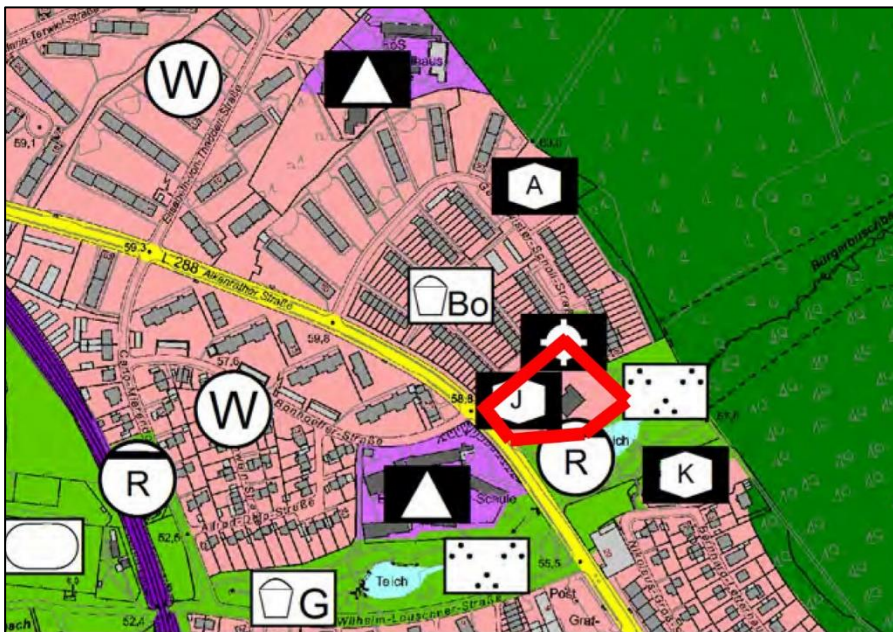


Abb.2 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da das Konzept mit seinen einzelnen Vorhaben nicht nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, wird für diesen Bereich der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

4.4 Landschaftsplan

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

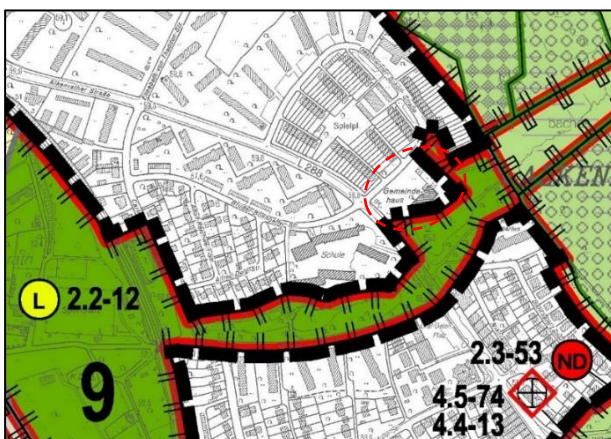


Abb.3 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Landschaftsplan der Stadt Leverkusen.
Quelle: Darstellung basiert auf Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2020



4.5 Realnutzung Plangebiet und Umfeld

Bis zum Jahr 2010 erfolgte eine Nutzung der Gebäude und der Fläche als Gemeindezentrum durch die evangelische Kirche.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein leerstehendes, eingeschossiges Wohngebäude. Im zentralen Bereich liegt das zweigeschossige Hauptgebäude des ehemaligen Gemeindezentrums. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Glockenturm. Von den Gebäuden führen Wegeverbindungen zu der nordwestlich gelegenen Geschwister-Scholl-Straße. An diese grenzt eine asphaltierte Parkplatzfläche an. Die nicht bebauten Flächen des Plangebietes sind einfache Rasenflächen mit einem durchmischten Baumbestand. Der südliche Bereich des Wohnhauses wurde teils als Gartenfläche genutzt. Im Plangebiet befinden sich, überwiegend im östlichen und südlichen Grundstücksbereich, zahlreiche Laubbäume.

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

Nördlich an das Plangebiet grenzt entlang der Geschwister-Scholl-Straße ein Wohngebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbebauung und Gartenflächen im rückwärtigen Gebäudebereich an. Innerhalb des Wohngebietes befindet sich das evangelische Altenheim Hertha-von-Diergardt-Haus und die Hugo-Kükelhaus-Förderschule. Im Zentrum der Wohnsiedlung befinden sich eine Stellplatz- und Garagenfläche sowie ein Spiel- und Bolzplatz. Östlich des Plangebietes befindet sich die rd. 290 ha große Waldfläche 'Bürgerbusch', die durch die Autobahn A 1 durchtrennt wird. Innerhalb des Waldgebietes verläuft der Bürgerbuschbach. Südlich des Plangebietes liegt ein Teich, der sich aus dem Bürgerbuschbach speist. Südlich davon beginnt ein Gebiet gemischter Nutzung, welches entlang der Alkenrather Straße Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie einen Wochenmarkt aufweist. Darüber hinaus befinden sich südlich des Plangebietes das Zentrum 'Evangelische Jugend Schlebusch', eine Kindertagesstätte sowie Wohnnutzungen in überwiegender Einzel- und Doppelhausbebauung. Südwestlich des Plangebietes setzen sich der Bürgerbuschbach und die Grünflächenstruktur stadteinwärts fort. Westlich des Plangebietes liegt an der Alkenrather Straße (L 288) die Erich-Klausener-Gemeinschaftsgrundschule. Nordwestlich des Plangebietes, entlang der Alkenrather Straße, befinden sich weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern.

4.6 Verkehrliche Anbindung

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



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

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

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

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

Der bestehende Regenwasserkanal in der Geschwister-Scholl-Straße ist hydraulisch ausgelastet und daher kann nur die Fläche als zukünftige, neue Anschlussfläche zugelassen werden, die bereits vor der Neuplanung dem Kanal zugeführt wurde.

4.8 Artenschutz

Die durch das Büro Zumbroich Landschaft & Gewässer, 53111 Bonn durchgeführte vertiefende Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 2) vom September 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG bei Einhaltung der in Teil B Punkt 2 dieser Begründung und in den Hinweisen der Planzeichnung dargestellten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eingehalten werden.

4.9 Starkregenereignisse und Hochwasserschutz

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Der Planbereich befindet sich im Einzugsgebiet des Bürgerbuschbaches und der Alkenrather Teiche. Grundsätzlich ist der Bürgerbuschbach gem. Einstufung der Gewässerliste in NRW kein Risikogewässer und dementsprechend liegen auch keine Überschwemmungsgebietskarten bzw. Hochwassergefahrenkarten vor. Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Leverkusen (Abb.4), zeigt, dass selbst im Falle eines sehr seltenen Starkregenereignisses, die geplante Bebauung, die den gleichen Abstand zum Teich hält wie die Bestandsbebauung, nicht innerhalb der überfluteten Bereiche liegt.



Abb.4 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Leverkusen.
Quelle: Darstellung basiert auf Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2021
(<https://www.tbl-leverkusen.de/service/starkregengefahrenkarte/> (aufgerufen am 27.10.2021))

Bei den geplanten Bauvorhaben ist dennoch auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entwicklung eines attraktiven, durchgrünzten Kita- und Wohnstandortes vor. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine zweigeschossige Kita vorgesehen. Der Gebäudekörper ist dabei so angeordnet, dass er für den Spiel- und Außenbereich der Kita eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der stark frequentierten Alkenrather Straße im Westen entfaltet. Das zweigeschossige Gebäude fügt sich in die Höhen der angrenzenden Wohnbebauung ein.



Im Westen des Plangebietes soll an der Stelle des bestehenden Glockenturmes (ca. 27,00 m) ein mehrgeschossiges Appartementgebäude (sieben Vollgeschosse + Staffelgeschoss) für betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagesbetreuung mit einer Höhe von 23,50 m entstehen, welches sich in die durch Zeilenbauten und Punktdominanten geprägten heterogenen Siedlungsstrukturen der Nachkriegsmoderne im Stadtteil Alkenrath einfügt. Die technisch untergeordneten Gebäudeteile auf dem Dach (Lüftungsanlagen, Photovoltaik), die die festgesetzten Gebäudehöhen um max. 2,5 m überschreiten dürfen, entfalten keine optische Wirkung, da sie mindestens um das Maß der Überschreitung über der Attika von der Attika zurücktreten müssen.

Die direkt nördlich angrenzende Wohnnutzung weist zwar im Bestand deutlich geringere Gebäudehöhen auf, doch nimmt das Appartementgebäude die Höhen der nordwestlichen in 90 m Luftlinie entfernten Zeilenbauten der Brüder-Bonhoeffer-Straße auf und hält zu der nördlichen Wohnbebauung ein Abstand von min. 20 m ein.

Nutzung

In der geplanten Kindertageseinrichtung sollen künftig bis zu 120 Kinder im Alter von einem Jahr bis zum Schuleintritt in 8 Gruppen von ca. 22 Mitarbeitenden betreut werden. Betreiber der Kita soll der Evangelische KiTa-Verbund des Kirchenkreises Leverkusen werden.

In dem mehrgeschossigen Appartementgebäude ist seniorengerechter Wohnraum in Form von betreutem Wohnen mit der Möglichkeit von ambulanter Pflegeunterstützung und die Betreuung von Pflegebedürftigen in einer Tagesbetreuung geplant. Es werden Apartments mit durchschnittlich ca. 30 m² Wohnfläche und barrierefreien und z. T. rollstuhlgerechten Badezimmern für etwa 60 Senioren und Seniorinnen unabhängig von der Pflegestufe 1-5 geschaffen. Die Betreuung und Pflege der Bewohner sowie der etwa 20 Tagespflegeplätze wird in einem drei Dienst-Schicht-System rund um die Uhr von einem etwa 10-15 Mitarbeiter anwesendem Team je Früh- und Spätschicht und von einem etwa 5-7 Mitarbeiter Team je Nachtschicht sichergestellt.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht einen zusammenhängenden und grünordnungsplanerisch gestalteten Freiraum vor, der in den angrenzenden Landschaftsraum überleitet. Hierzu ist beabsichtigt, möglichst große Anteile des vorhandenen Baumbestands zu erhalten und in die Planung und Gestaltung zu integrieren. Aus Sicherheitsgründen wird der Kitaaußenbereich zum Teich mit einem 1,60 m hohen Stabgitterzaun in Kombination mit einer Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen eingefriedet. Entlang der Alkenrather Straße wird ein 3,0 Meter breiter Streifen als Pflanzfläche festgesetzt, hier werden Bäume nach Vorgabe der Pflanzliste der Stadt Leverkusen gepflanzt, die den bestehenden Grünstreifen entlang der Alkenrather Straße im Süden weiterführt.

Um die Geschichte des Ortes zu würdigen und zur Erinnerung an die ehemalige kirchliche Nutzung, soll die Glocke des bestehenden Glockenturmes in die Außenfläche des Apartmentgebäudes im Norden an der Geschwister-Scholl-Straße integriert werden.



5.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird im Westen durch die Alkenrather Straße (L288) begrenzt. Sie ist eine wichtige Nord-/Südverbindung zwischen den Stadtteilen Opladen und Schlebusch. Da gemäß der Verkehrsuntersuchung (Brechtefeld & Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH, 2021) eine Erschließung des Plangebietes durch unmittelbaren Anschluss an die Alkenrather Straße (L 288) nicht möglich ist, erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Geschwister-Scholl-Straße. Die Geschwister-Scholl-Straße ist eine Einbahnstraße. Es wurde geprüft, inwieweit eine Teilaufhebung dieser Regelung zwischen dem südlichen Anschluss an die Alkenrather Straße und der Kita zur Entlastung der nördlich angrenzenden Wohnbereiche beitragen kann. In diesem Fall könnte der Hol- und Bringverkehr der Kita direkt wieder in Richtung Alkenrather Straße (Knotenpunkt Alkenrather Straße / Geschwister-Scholl-Straße / Brüder-Bonhoeffer-Straße) abfahren, statt entlang der Geschwister-Scholl-Straße zum nördlichen Anschlusspunkt zu gelangen. Da jedoch der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt Alkenrather Straße / Geschwister-Scholl-Straße / Brüder-Bonhoeffer-Straße im Gegensatz zum Anschlusspunkt nicht erbracht werden konnte, wurde diese Alternative nicht weiterverfolgt.

Tatsächlich bietet die Geschwister-Scholl-Straße mit ihren derzeitigen Abmessungen sowie der Einbahnstraßenregelung und der vorhandenen Hinweisbeschilderung auf querende Kinder ein hohes Maß an Verkehrssicherheit für eine Kita und das betreute Wohnen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestelle an der Geschwister-Scholl-Straße (Linien 202, 209, 214, 217, N22) ist fußläufig erreichbar.

Stellplätze

In der Geschwister-Scholl-Straße besteht hoher Parkdruck durch die vorhandene Bebauung, weshalb auf dem Grundstück der Kita ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. In diesem Zusammenhang sind vor dem Kitagebäude an der Geschwister-Scholl-Straße 20 Stellplätze für Mitarbeiter und den Hol- und Bringverkehr vorgesehen, die durch eine durchgehende Vorfahrt erschlossen werden. Es wird festgesetzt, dass die Stellplatzfläche mit einer voll versickerungsfähigen Oberfläche hergestellt wird. Eine entsprechende Verpflichtung der Vorhabenträgerin bezüglich der zu verwendenden Materialien wird über den Durchführungsvertrag geregelt.

Die notwendigen Stellplätze für das betreute Wohnen und die Tagesbetreuung im Nordwesten des Plangebietes werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Da diese Form der Wohnnutzung einen geringeren Stellplatzbedarf auslöst, können die hierfür notwendigen 28 Stellplätze komplett in der Tiefgarage untergebracht werden, so dass



sich der bestehende Parkraumangel in der Geschwister-Scholl-Straße nicht verschärft.

Die Tiefgarage wird von der Geschwister-Scholl-Straße aus über eine zwischen den beiden Baukörpern verlaufende Zufahrt und einen PKW-Aufzug erschlossen.

Radverkehr

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

Fußwege

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

Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept der Stadt Leverkusen

Mit dem vom Planungsbüro Planersocietät – Mobilität. Stadt. Dialog. aus Dortmund 2020 erstellten „Mobilitätskonzept 2030+ Stadt Leverkusen“ hat die Stadt Leverkusen ihre verkehrspolitischen Ziele gesetzt. Dabei werden verschiedene Oberziele verfolgt, die die Verkehrswende hin zu einer umweltschonenden und ressourcensparenden Mobilität herbeiführen sollen. Um diesen Zielen der Stadt Leverkusen Rechnung zu tragen, werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zur Förderung dieser Ziele umgesetzt. Zur Verbesserung der Fußwegenetze, wird ein bestehender Trampelpfad im Süden des Plangebietes in Teichnähe ausgebaut und eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Alkenrather Straße und Bürgerbuschpark geschaffen. Zur Förderung des Radverkehrs werden im Bereich der Stellplatzfläche der Kita und in der Tiefgarage überdachte bzw. witterungsgeschützte Fahrradstellplätze hergestellt und Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder vorgesehen. Darüber hinaus werden zur Förderung der Elektromobilität zwei Ladesäulen für Elektrofahrzeuge im Bereich der Stellplatzfläche der Kita sowie zwei weitere in der Tiefgarage des Appartementgebäudes vorgesehen.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

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

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

Der Regenwasserkanal ist im Bestand hydraulisch weitestgehend ausgelastet. Im Zuge der Neuplanung können nur die Mengen in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, die auch bisher durch die Bestandsbebauung des Plangebietes eingeleitet



wurden (maximal 900 m²). Für darüber hinaus gehenden Regenwassermengen ist eine Lösung auf der Vorhabenfläche zu finden. Sollte eine ortsnahe Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt abzugeben.

Insofern wurde die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser innerhalb des Plangebietes geprüft. Nach Ermittlung eines Überflutungsnachweises und ermittelter Niederschlagsmengen des Sachverständigenbüros für TGA Michel Taube (August 2021) und einer Versickerungsuntersuchung von Mull & Partner Ingenieurgesellschaft (August 2022) ergeben sich für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes folgende Möglichkeiten um das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder zeitversetzt dem Kanal zuzuführen (Regenrückhaltung) und damit eine Einleitung in den Teich zu vermeiden.

1. Die Regenmengen, welche zur Geschwister-Scholl-Straße bei einem 30-jährigen Regen auf den Parkflächen zurückgehalten werden müssen, können über entsprechende Hochborde zur Straße und Gebäude sicher verbleiben. Der Boden ist an dieser Stelle versickerungsfähig, somit kann mit entsprechendem Pflaster das Regenwasser zeitversetzt versickern. Eine weitere funktionierende Möglichkeit an dieser Stelle wären außerdem ein Staukanal oder spezielle Rückhaltewaben unter dem Parkplatz mit zeitversetzter Einleitung in den öffentlichen Kanal oder unter die Parkfläche.
2. Die Regenmengen, welche Richtung Süden abgeleitet werden müssen, können im Bereich hinter dem Wohnhaus (betreutes Wohnen) aufgefangen werden. Die Rückhaltung kann hier über Rigolen oder unterirdische Zisternen durch z.B. Waben erfolgen.
3. Der Spielplatzbereich der Kita, sollte möglichst nicht für die Notentwässerungseinleitung des Daches von der Kita genutzt werden. Das Regenwasser aus dem 30-jährigen Regenereignis, welches auf die Spielflächen fällt, sollte dort möglichst verbleiben und zeitversetzt versickern. Sollte ich im Zuge der weiteren Planung herausstellen, dass es nötig wird in den Bereich größere Regenmengen vom Dach der Kita dort hinzuleiten, so besteht die Möglichkeit unter dem Spielplatz durch Zisternen das Wasser zurückzuhalten und später zu versickern.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 (3) BauGB aufgestellt. Das konkrete Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschrieben. Im Bereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde gem. § 12 (3) S. 2 BauGB bei der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB (Festsetzungskatalog) gebunden. Vielmehr wird das Bauvorhaben mit der



geplanten Nutzung, in diesem Fall einer Kita und betreutem Wohnen mit Tagesbetreuung, durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zweifelsfrei festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist in diesem Fall nicht zielführend, da keine weiteren Nutzungen ermöglicht werden sollen und alle weiteren zulässigen Nutzungen in einem sonst festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet oder Sondergebiet ohnehin ausgeschlossen werden müssten. Die Nutzung der einzelnen baulichen Anlagen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenspezifisch als Kita im östlichen Gebäude und als betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung im westlichen Gebäude festgesetzt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Planunterlagen für den erneuten Satzungsbeschluss im Oktober 2024 (*siehe Ergänzungen im Punkt 2.2. Verfahren, Seite 7*) ist aufgefallen, dass der Festsetzungspunkt Nr. 9 ein Relikt aus der Zeit nach der frühzeitigen Beteiligung ist und dort irrtümlich – ohne weiter im Planwerk aufgegriffen und beschrieben worden zu sein – verblieben ist. Mit dem erneuten Satzungsbeschluss wird die Gelegenheit ergriffen diesen Umstand zu korrigieren.

Die Festsetzung Nr. 9 ist gemäß Wortlaut irrtümlich von dem § 12 Abs. 3a BauGB (Grundstruktur der gelockerten Vorhabenbindung) ausgegangen. Ohne, dass diese Festsetzung weiter beschrieben bzw. begründet worden ist, hat sie mit Bezug auf den § 9 Abs. 2 BauGB den Anschein erweckt, eine Flexibilität zu ermöglichen (z. B. zur Art der Nutzung oder sogar der Kubatur der Vorhaben), die die sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag nicht möglich machen können. Die Entfernung des Festsetzungspunkts sowie weitere kleinere redaktionelle Anpassungen (z. B. Anschrift der Vorhabenträgerseite) im Planwerk, führen nicht zur Pflicht der Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gleichwohl wurde mit der Entfernung der Festsetzung Nr. 9 die Betroffenheit der Vorhabenträgerseite gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erkannt. Daher ist die Vorhabenträgersgesellschaft an dem Schritt beteiligt worden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Bebauungsplanes ist, ab. Die Steuerung der Gebäudehöhen erfolgt dabei über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Metern ü. NHN. Um in der Bauausführung noch ausreichende Flexibilität zu haben, wird für das Gebäude der Kita eine maximale Gebäudehöhe von 66,0 m ü. NHN und für die Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagesbetreuung eine maximale Gebäudehöhe von 83,0 m ü. NHN festgesetzt, so dass gegenüber der geplanten Gebäudehöhe rd. 0,5 m Toleranz eingeräumt wird. Der Bebauungsplan sieht zwar mit der Wohnanlage für betreutes Wohnen eine höhere Bebauung als in der direkten Umgebung (Reihenhäuser) vor, nimmt aber städtebauliche Bezüge zur gesamten Nachkriegsmoderne der



Alkenrather-Siedlung mit Zeilenbauten und städtebaulichen Dominaten auf und hält mit 20 m einen ausreichenden Abstand zu der nördlichen angrenzenden Wohnbebauung ein. Die Kita hingegen fügt sich höhenmäßig in die direkte zweigeschossige Umgebungsbebauung ein. Gem. § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Planung des V 30/III folgt diesem Grundsatz und ermöglicht den überwiegenden Erhalt des ausgewachsenen Baumbestandes im Plangebiet.

Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser sowie technische Anlagen (inkl. solartechnischer Anlagen) dürfen die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,5 m überschreiten. Um dabei das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude nicht erheblich zu beeinträchtigen, müssen diese Einrichtungen mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Attika des Gebäudes zurücktreten.

Auf weitere Maßbegrenzungsfaktoren wie die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sinne des § 12 (3) S.2 BauGB verzichtet, da die exakte Lage und Ausdehnung des Vorhabens, sowohl der Bauwerke als auch der versiegelten Flächen, bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgesetzt wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen umfassen die beiden geplanten Baukörper in der flächenmäßigen Ausdehnung der Erdgeschosse. Insgesamt halten die festgesetzten oberirdischen Baugrenzen einen Abstand von ca. 1,0 m zu den geplanten Gebäudefassaden ein. Damit sind Veränderungen der städtebaulichen Konfiguration ausgeschlossen, es verbleibt aber eine ausreichende Flexibilität für Anpassungen der Architektur im Rahmen der weiteren Hochbauplanung.

Nach Norden zur Geschwister-Scholl-Straße überschreitet der Neubau der Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagesbetreuung mit Blick auf den Standort des Baukörpers sowie die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen die an sich gem. BauO NRW anzusetzenden Abstandsflächen. Dies ist jedoch aus städtebaulichen Gründen möglich, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen wird, städtebauliche Missstände nicht entstehen und die Belange der betroffenen Nachbarn gerecht abgewogen werden. Das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und das Ziel den alten schützenswerten Baumbestand im Süden zu erhalten, machen eine stärker vertikale Ausnutzung erforderlich. Diese geringeren Tiefen der Abstandsflächen ergeben sich nur gegenüber der Geschwister-Scholl-Straße. Der Mindestabstand von 3,0 m gem. § 6 (5) BauO NRW wird deutlich eingehalten. Zur im Norden an die Geschwister-Scholl-Straße anschließenden Wohnbebauung hält der Neubau einen Abstand von min. 18,0 m ein. Nach §136 (3) Nr. 1a BauGB werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung definiert. Eine planungs- und/oder bauordnungsrechtlich verbindliche, gesetzliche Definition einer ausreichenden Besonnung besteht nicht. Die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ (2011) wertet jedoch in Kapitel 4.4 eine Wohnung als ausreichend besonnt, wenn in



mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung am Stichtag 17. Januar eine Besonnungsdauer von 1 Stunde möglich ist. In der Verschattungsstudie, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, wird der 21.12. als ungünstigster Tag (SA= 8:32, SU= 16:27) betrachtet, da es sich hierbei mit Sonnenaufgang (SA) um 08:32 Uhr und Sonnenuntergang (SU) um 16.27 Uhr um den kürzesten Tag des Jahres handelt; Vergleich am 17.01. (SA= 8:26, SU= 16:57). Eine dauerhafte Verschattung, auch in den Wintermonaten mit abnehmendem Tageslicht, wird durch das Appartementhaus nicht verursacht. Die einzelnen Wohneinheiten in allen Reihenhauszeilen werden am 21.12., dem kürzesten Tag, zeitverschoben über den Tag, bei einer möglichen Sonnendauer von ca. 8 Stunden, max. 1 bis 1,5 Stunden verschattet. Bis zum 21.06. nimmt die Verschattungsdauer stetig ab, bis es am 21.06 dann zu keiner Verschattung durch das Appartementhaus mehr kommt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind bei den reduzierten Abstandsflächen folglich nicht zu erwarten.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des „TGa – Fläche für Tiefgaragen“ festgesetzten Bereichs zulässig.

Stellplätze für Kfz und überdachte Fahrradstellplätze sind im Plangebiet nur in Tiefgaragen oder in den als Stellplatzflächen gekennzeichneten Bereichen zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass die nicht überbauten Flächen begrünt und somit eine qualitative Gestaltung der Freiflächen, die zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität beiträgt, geschaffen wird. Um die Überbauung und Versiegelung der Freiflächen auf ein Minimum zu beschränken, sind Nebenanlagen mit Ausnahme der Außenspielflächen der Kita und Flächen für Abfallentsorgung und Stromversorgung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung des Plangebietes auf das notwendige Minimum beschränkt wird.

6.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb des Plangebietes wird zur notwendigen Herstellung einer einheitlichen Höhenlage der baulichen Anlagen festgesetzt, dass Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern, Treppen und Rampen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.6 Grün- und Freiflächen, Pflanzmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz

Öffentliche Grünfläche – Uferbereich des Teiches

Der südöstliche Planbereich ist verhältnismäßig dicht baumbestanden. Um den Uferbewuchs zu erhalten aber auch künftig qualitativ zu entwickeln, ist dieser Bereich im Plan als öffentliche Grünfläche festgesetzt.



Erhalt von Bäumen

Eine durch das Büro Zumbroich Landschaft & Gewässer erstellte Baumkartierung (September 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass sich auf der Vorhabenfläche erhaltenswerter Altbaumbestand befindet. Um den Baumbestand zu bewahren, werden erhaltenswerte Bäume in der Planzeichnung zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Die so gekennzeichneten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird ein ausreichender Abstand zum Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume gewährleistet. Darüber hinaus nimmt auch die Festsetzung der Tiefgaragen (TGa) Rücksicht auf die Baumwurzelbereiche.

Pflanzung von Einzelbäumen

Aus mikroklimatischen Gründen und zur optischen Eingrünung, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neben den zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Pflanzfläche auch im Bereich der Stellplatzanlage drei Bäume 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.

Zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung wird für den rückwärtigen Bereich der Kita außerdem festgesetzt, dass in diesem Bereich mindestens ein Baum erster Ordnung der Pflanzliste 1 der Stadt Leverkusen zu pflanzen ist. Da die detaillierte Ausgestaltung der Kitaaußenfläche sich noch im Planungsprozess befindet, wird die genaue Lage des Baumes nicht verbindlich festgesetzt.

Um eine Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume zu sichern, wird außerdem festgesetzt, dass die Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18-20 cm zu pflanzen sind.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Parallel zur Alkenrather Straße wird ein 4,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt um den von Süden kommenden straßenbegleitenden Grünbereich fortzuführen. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität der Pflanzfläche wird festgesetzt, dass auf dieser Fläche eine lückenlose Bepflanzung mit mittelhohen bis hohen (min. Wuchshöhe 2,0 m) Sträuchern herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen ist. Dabei sind zur Bepflanzung ausschließlich ökologisch wertvolle, blütenreiche Gehölze zu verwenden. Ökologisch wertvolle Gehölze sind z.B. solche, die als Nahrungspflanze für Insekten (hohe Nektar-/Pollenwerte), Vögel und/oder Säugetiere (Fruchtstände) dienen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Artenvielfalt sind min. vier unterschiedliche Pflanzarten zu verwenden. Innerhalb dieser Fläche werden außerdem drei Bäume entsprechende der Pflanzliste der Stadt Leverkusen zum Anpflanzen festgesetzt.



Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht für die Erschließung oder die Außenspielfläche der Kita erforderlichen Flächen mit blütenreichen Sträuchern und Bäumen ergänzt durch eine strukturreiche Mischvegetation aus Rasen, Stauden und Bodendeckern, vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass das Dach der Tiefgarage, sofern nicht überbaut, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt wird, mit einer mindestens 0,80 m dicken Substratschicht zzgl. einer Drainschicht abzudecken und fachgerecht als Grünanlage anzulegen ist.

Dach- und Fassadenbegrünung

Die Stadt Leverkusen hat im Jahr 2018 beschlossen, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich auf die Festsetzung von Anteilen für Dach- und/oder Fassadenbegrünung geprüft werden muss und das bei einer möglichen Dach- und/oder Fassadenbegrünung hauptsächlich einheimische Pflanzen verwendet werden (Antrag 2018/2495). Um diesem Beschluss Rechnung zu tragen und als Teilausgleich für den baulichen Eingriff, wird gemäß Festsetzungspunkt 8.5 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.

Um eine Bepflanzung der Tiefgaragendächer in einer ausreichenden Qualität zu gewährleisten, wird unter Festsetzungspunkt 8.6 eine Schichtstärke von min. 0,80 m zusätzlich zur erforderlichen Drainageschicht festgesetzt.

Zum Schutz vor häufiger werdenden Hitzeperioden, sollen Gebäudefassaden Mindeststandards erfüllen, damit sich diese Flächen der „gebauten Umwelt“ nicht unnötig aufheizen. Begrünte Fassaden können das Aufheizen dieser Flächen erheblich mildern und damit einen Beitrag (geringere Hitzeabstrahlung) zum Mikroklima eines Quartiers beisteuern. Aus diesem Grund wird für die Gebäude unter Festsetzungspunkt 8.7 festgesetzt, dass min. 25% der laufenden Meter pro Gebäude zu begrünen sind.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Lage an der Alkenrather Straße schalltechnisch teilweise vorbelastet. Mit zunehmendem Abstand zur Alkenrather Straße und unter Berücksichtigung der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich jedoch im nordöstlichen Plangebietsbereich deutlich geringere Geräuscheinwirkungen. Dies führt dazu, dass insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie auf dem Grundstück der geplanten Kita die Orientierungswerte tags/nachts in großen Bereichen unterschritten, also



eingehalten werden. Innerhalb der geplanten Außenbereiche für die Kita werden zumutbare Außenpegel von < 62 dB(A) prognostiziert. Es wurden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse 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 Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum sicherstellen. Zur Feststellung der erforderlichen Schalldämmmaße stellt der Bebauungsplan sogenannte Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung dar. Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladentkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen den Anforderungen der DIN 4109 für den entsprechenden Lärmpegelbereich entsprechen. Das Plangebiet weist Lärmpegelbereiche zwischen IV und V auf.

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.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Beurteilungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) gewährleistet wird.



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedungen

Aus Sicherheitsgründen wird für den Bereich der Kindertagesstätte festgesetzt, dass eine Einfriedung vorzusehen ist. Die Einfriedung ist durch einen 1,60 m hohe 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.

Ein Teil der östlich gelegenen Bestandsbäume liegt teilweise auf der Grenze des Geltungsbereiches oder grenzt unmittelbar außerhalb daran an. Um den Erhalt dieser Bäume nicht zu gefährden, wird über den Durchführungsvertrag eine Regelung getroffen, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet mit der Zaunanlage mindestens 1,50 m Abstand zu den Wurzelläufen der betroffenen Bestandsbäume einzuhalten. Zudem wird über den Durchführungsvertrag geregelt, dass bauliche Eingriffe in diese Bestandsbäume und ihre Kronenbereiche, die aufgrund Ihrer Lage teilweise oder ganz außerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes nicht zum Erhalt festgesetzt werden können, mit Ausnahme des genannten Stabgitterzaunes unzulässig sind.

2. Stellplatzanlagen

Zur optischen und klimatischen Aufwertung der Parkplatzflächen der Kita, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die oberirdischen Stellplatzflächen so anzulegen sind, dass sie voll versickerungsfähig sind.



III Kennzeichnungen und Hinweise

1. Kennzeichnungen

1.1 Altlasten

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße“ geführte Altablagerung. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde sowie unter Berücksichtigung der bei Realisierung der vorliegenden Planung voraussichtlich im Untergrund verbleibenden Bodenverunreinigungen ist die vorgenannte Altablagerung gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Bebauungsplan als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Bei Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind die im Bereich der vorgenannten Fläche lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelung und/oder Eingriffen in den Untergrund) ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), entsprechend rechtzeitig zu beteiligen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen frühzeitig mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), abzustimmen und festzulegen.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes besteht anhand der vorliegenden Befunde der orientierend durchgeführten Untersuchungen zunächst kein Hinweis auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser). Angesichts der geplanten sensiblen Nutzung als zukünftiger Kita-Standort sind jedoch im Hinblick auf die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) gezielte Untersuchungen des Oberbodens (gem. BBodSchG i.V.m. BBodSchV) durchzuführen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Untersuchungen sind mit der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), abzustimmen und festzulegen.



2. Hinweise

2.1 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, wie mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Altablagerung umzugehen ist.

2.2 Artenschutz

Zur Vermeidung baubedingter Tötung oder Verletzung von Vögeln werden in den Hinweisen Vermeidungsmaßnahmen formuliert und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

2.3 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse hingewiesen, der das Plangebiet zuzuordnen ist.

2.4 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann und wie mit bei Bauarbeiten auftretenden Kampfmittelfunden umzugehen ist.

2.4 Bodendenkmal

Es wird darauf hingewiesen, wie mit bei Bodenbewegungen auftretenden archäologischen Funden und Befunden zu verfahren ist.



Teil B: Umweltbelange und Auswirkungen

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

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

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

1. Schutzgut Menschen/Bevölkerung

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, welches die Auswirkungen des Verkehrslärmes der angrenzenden Straßen auf das Plangebiet sowie mögliche Beeinträchtigungen der Umgebung durch den Betrieb der Kita und der Tiefgarage des Gebäudes für betreutes Wohnen in Verbindung mit einer Tagesbetreuung untersucht hat und zu folgendem Ergebnis kommt: „Auf Grundlage der prognostizierten Berechnungsergebnisse ist festzustellen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes im Nahbereich der Alkenrather Straße überschritten werden. Es handelt sich somit um ein schalltechnisch teilweise vorbelastetes Plangebiet. Mit zunehmendem Abstand zur Alkenrather Straße und unter Berücksichtigung der lärmabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes ergeben sich jedoch im nordöstlichen Plangebietsbereich deutlich geringere Geräuscheinwirkungen. Dies führt dazu, dass insbesondere im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten sowie auf dem Grundstück der geplanten Kita die Orientierungswerte tags/nachts in großen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden. Innerhalb der geplanten Außenbereiche für die Kita werden zumutbare Außenpegel von < 62 dB(A) prognostiziert. Es wurden weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und Hinweise für schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume sowie zur Anordnung von Außenwohnbereichen formuliert. Die durch den zukünftigen Betrieb der Kita und der Tiefgarage der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel erfüllen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm. Unter Berücksichtigung von Maximalannahmen hinsichtlich der Mehrverkehre werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognose-Planfall tagsüber und nachts eingehalten, so dass keine unzumutbaren akustischen Auswirkungen entstehen.“ (Graner + Partner, 2021)



Für den Entwurf des Bebauungsplans V 30/III "Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich" ist zur Ermittlung der Auswirkungen des Gebäudes „Betreutes Wohnen mit Tagespflege“ auf die umgebende Wohnbebauung eine Schattenwurf-darstellung für den 21.06. Sommersonnenwende und den 21.12. Wintersonnenwende, sowie der Tagesgleiche am 21.03 und 21.09., bezogen auf Zone 32U E:36661152.46 (7.0192196) N: 5656798.66 (51.0459248) Leverkusen angefertigt worden. Es sind jeweils verschiedene Tageszeiten dargestellt und es wird von einer Besonnung ohne Wolken ausgegangen. Die Darstellung (Abb.5) zeigt, wie sich der Schattenwurf des mehrgeschossigen Apartmentgebäudes (H = 82,49 ü NHN / 23,50 m Höhe) auf die Wohnbebauung im Plangebiet in der Jahreszeit vom 21.03. bis 21.09. (Tages-Nacht-Gleiche) auswirkt.

Von der Beschattung in dieser Zeit sind die nach Süd-Westen ausgerichteten Reihenhäuser der Flurstücke 149 bis 153, an der Alkenrather Straße, in den Morgenstunden bis ca. 9:30 betroffen.

Im weiteren Tagesverlauf ist die Besonnung der nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnräume und Terrassen nicht durch das Appartementgebäude beeinträchtigt.

Das zeigt auch der Schattenwurf am 21.06. (Sommerwende) von dem nur das Flurstück 153 bis 9:00 betroffen ist.

Die übrige Reihenhausbauung im Plangebiet an der Geschwister-Schollstraße bleibt in dieser Jahreszeit von der Beschattung durch den Geschossbau frei. Zum Jahreszeitpunkt der Wintersommerwende 21.12. bleibt die erste, zur Alkenrather Straße, südwestlich ausgerichtete Reihenhausbauung von einer Beschattung durch den Geschossbau frei. Die dahinterliegenden Reihenhäuser (Zeilen) sind in der Jahreszeit vom 21.09. bis 21.03 von der Beschattung durch den Geschossbau betroffen. Die Darstellung am 21.12. (Abb.6) zeigt, dass tageszeitlich hier die nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnräume, bedingt durch den zu - und abnehmenden Sonnenwinkel, mehr und weniger von dem Schattendurchgang betroffen sind.

Eine ausreichende Besonnung zur Winterzeit dieser Wohnbereiche, von allgemein einer Stunde, bleibt erhalten.

In der Zeit vom 21.03 bis 21.09. Tag-Nachtgleiche wird die vorhandene Reihenhausbauung im Plangebiet, durch den geplanten Geschossbau nicht beeinträchtigt. In der Zeit vom 21.09. bis 21.03. kommt es, durch den zu dieser Jahreszeit ab - und zunehmenden Sonnenstand - und Winkel und der damit verbundenen Schattenlänge, zu kurzzeitigen Verschattungen der nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnbereiche der einzelnen Reihenhäuser.

Auf der Basis der Schattenwurfdarstellung wird dargestellt, dass die Besonnungsdauer, zum heutigen Zeitpunkt, für die nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnbereiche der Reihenhäuser im Plangebiet an dem Geschwister.-Scholl-Straße in der Jahreszeit, der Tages -und Nachtgleiche vom 21.03. bis 21.09. auch nach der Errichtung des Geschossbaus bestand hat. Die Pläne der Verschattungsstudie sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Insgesamt lässt sich sagen, dass weder durch die Emissionen der zusätzlichen Verkehre noch durch die Verschattung der Neubauten mit negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse in der angrenzenden Wohnnutzung zu rechnen ist.



Abb.5 - Darstellung der Verschattung im Sommer (ohne Maßstab)

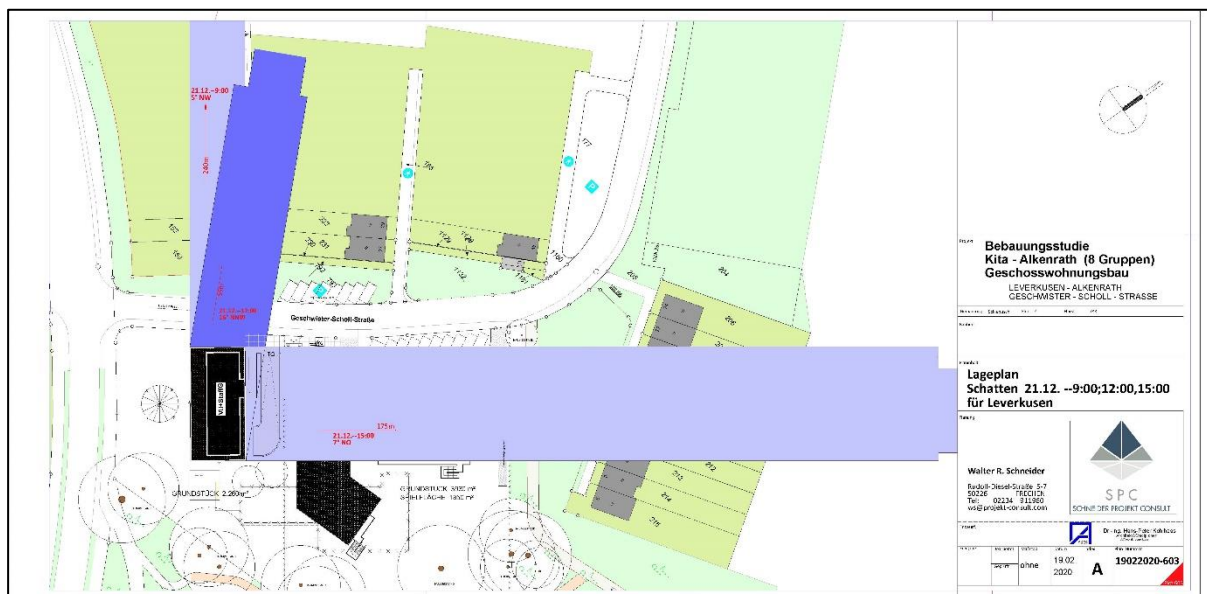


Abb.6 - Darstellung der Verschattung im Winter (ohne Maßstab)

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach Maßgabe einer vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I (Zumbroich, 2020), können Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Es wurde daher eine vertiefende Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass sowohl für die möglicherweise im Planungsraum auftretenden Fledermausarten als auch für die dort nachgewiesenen



Vogelarten vorhabenbedingt keine erheblichen Störungen entstehen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand einer lokalen Population haben könnten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG tritt somit nicht ein. Hinsichtlich der übrigen planungsrelevanten Arten werden keine essentiellen Habitatbestandteile entnommen, beschädigt oder zerstört (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. (5) BNatSchG), und alle ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. In der Artenschutzprüfung werden jedoch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung formuliert die einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang sind Fällungen potentieller Quartierbäume möglichst im Oktober, also vor der Winterruhezeit und nach der Hauptaktivitäts- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen durchzuführen. Im Zeitraum November bis März darf eine Entnahme potentieller Quartiersbäume nur bei Tagestemperaturen über 10°C erfolgen, damit eventuell in Baumhöhlen verbliebene, bei der Kontrolle nicht entdeckte Tiere dann bei den Fäll-/ Rodungsarbeiten nicht in Kältestarre verharren und sich selbstständig ein anderes Quartier suchen können. Zur Vermeidung baubedingter Tötung oder Verletzung von Vögeln (sowohl Individuen als auch Gelegen) werden folgende Maßnahmen formuliert und in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen:

V1: (baubedingt) Bauzeitpunkt

Um Individuenverluste und die Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, sollten Gehölzschnittmaßnahmen vor Beginn der Brut, also in den Wintermonaten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

V2: (baubedingt) Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so weit wie möglich zu begrenzen, sodass kein Eingriff durch Befahren o.ä. über die vorgesehenen Baufelder hinaus stattfindet. Dies gilt vor allem für Flächen mit dem Altholzbestand entlang des Teichufers.

V3: (baubedingt) ökologische Baubegleitung

Sofern vorbereitende Maßnahmen (insbesondere Durchführung von Baumrodungen oder Baufeldfreimachung) innerhalb der Brutperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden müssen, ist vorab durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Diese Kontrolle muss dann zeitnah vor Beginn der Arbeiten erfolgen. Werden bei diesen Kontrollen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten angetroffen, müssten solche Rodungsmaßnahmen verschoben oder an anderer Stelle fortgesetzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind zum Erhalt der ökologischen Funktionen konkreter Lebensstätten oder zur Sicherung der Erhaltungszustände lokaler Populationen im Rahmen der vorliegenden Planung nicht notwendig. Es wird aber grundsätzlich empfohlen zum langfristigen Erhalt der der potentiellen Tagesverstecke beim



Neubau den fachgerechten Einbau von Quartieren für spaltenbewohnende Fledermausarten in die Wärmedämmung zu integrieren.

3. Schutzgut Boden

Die westliche Teilfläche des Plangebiets liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung 'SE2017 – Deponie Geschwister-Scholl-Straße' geführten Altablagerung. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Auskiesung (der Kiesabbau erfolgte vermutlich im Zeitraum 1930 bis 1950) die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten wieder verfüllt wurde. Die im Gutachten der M&P Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.10.2019, aktualisiert am 27.08.2020, dokumentierten Ergebnisse (der in 2019 im Geltungsbereich des Bebauungsplans durchgeführten orientierenden altlasten- und abfalltechnischen Untersuchungen) bestätigen in weiten Teilen die der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zur Altablagerung SE2017 aus vorangegangenen Untersuchungen bereits vorliegenden Befunde.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der unmittelbare Untergrund im Bereich des nunmehr überplanten Geländes aus 0,6 m bis 6,0 m mächtigen Auffüllungen gebildet wird. Mit bis zu 6,0 m wurden dabei die größten Auffüllungsmächtigkeiten im westlichen Teilbereich des überplanten Geländes bzw. im Bereich der im BAK geführten Altablagerung SE2017 festgestellt. Außerhalb bzw. östlich der Altablagerung SE2017 wurden mit 0,6 m bis maximal 3,0 m durchweg geringere Auffüllungsmächtigkeiten erbohrt.

Die an Mischproben aus den im Bereich der Altablagerung SE2017 erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei und Zink. Die in den übrigen Teilbereichen des überplanten Geländes entnommenen Bodenmischproben zeigten hingegen vornehmlich unauffällige Befunde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die lokal an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (Brachfläche, geschlossene Grasnarbe) nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit der UBB frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Im Hinblick auf die Realisierung der nunmehr vorliegenden Planung ist aus gutachterlicher Sicht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets, der sich innerhalb der im BAK geführten Altablagerung SE2017 befindet und in welchem zukünftig das mehrge-



schossige Appartementgebäude für betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagesbetreuung entstehen soll, eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen abzuleiten.

Im Bereich des zukünftigen Bauwerks ist eine Gefährdung durch die Überbauung bzw. Versiegelung nicht zu befürchten. Für die unbebauten Flächen innerhalb dieses Bereiches sind gemäß Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) jedoch Maßnahmen zu ergreifen, um einen möglichen Direktkontakt des Menschen mit dem mit Schadstoffen beaufschlagten Boden wirksam zu unterbinden. Im Bereich der unbebauten Flächen ist der Boden daher bis in eine Tiefe von ca. 60 cm u. Geländeoberkante abzutragen und mit sauberem Boden aufzufüllen. Die dadurch anfallenden Aushubmaterialien sowie die Aushubmaterialien aus dem Bereich der geplanten Baugrube sind nach den vorliegenden Befunden teilweise nicht mehr für eine Verwertung geeignet und im Zuge von möglichen Erdbaumaßnahmen nach entsprechender Deklaration einer sach- und fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Eine entsprechende Regelung zur Durchführung dieser Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag getroffen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch die unterhalb der Auffüllungen befindlichen Sande der Rheinterrasse erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen oder im Zuge der Tiefbaumaßnahmen lokal weitere Bereiche mit erhöhten Schadstoffgehalten auftreten können. Daher wird von Seiten des Gutachters empfohlen, sämtliche Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung auszuführen. Aufgrund der erhöhten Schadstoffgehalte wird zusätzlich empfohlen, entsprechende Schutzvorkehrungen im Zuge der Aushubmaßnahme vorzunehmen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf der Auffüllung besteht gegenwärtig nicht. Es ist davon auszugehen, dass der Oberboden im Zuge der Baumaßnahme temporär abgeschoben und zwischengelagert wird. Ein Wiedereinbau des Oberbodens ist nur bei Einhalten der Vorsorgewerte für Böden gem. BBodSchV möglich.

Für den östlichen Bereich des Plangebietes, der sich außerhalb der im BAK geführten Altlastenfläche SE2017 befindet, sind aus den Befunden der orientierend durchgeführten Untersuchungen (siehe oben) hinsichtlich der zukünftig geplanten sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche zunächst keine Gesundheitsgefährdungen durch die vorhandenen Auffüllungen abzuleiten. Eine abschließende Beurteilung ist anhand der bislang vorliegenden Untersuchungsbefunde allerdings nicht möglich. Daher sind bei der geplanten sensiblen Nutzung als zukünftiger Kita-Standort im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch (Direktkontakt) gezielte Untersuchungen des Oberbodens (gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV) durchzuführen. Art und Umfang der konkret erforderlichen Untersuchungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) entsprechend abzustimmen und festzulegen.

4. Schutzgut Wasser

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



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

5. Schutzgut Luft und Klima

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen hinsichtlich der Belange Klima / Luft keine Bedenken gegen das Vorhaben. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücke, sofern nicht durch notwendige Erschließung in Anspruch genommen, soll zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der geplanten Gebäude auf das Klima und den Wasserhaushalt beigetragen werden. Die Gebäudekanten der Neubauten überschreiten in Richtung des Teiches nicht die bereits bestehende Bebauungstiefe der Bestandsbebauung, das heißt die Neuplanung rückt nicht näher an den Teich heran. Die großen klimarelevanten Baumgruppen entlang des Teiches werden, sofern sie in einem erhaltenswerten, gesunden Zustand sind, ausnahmslos erhalten und planungsrechtlich zum Erhalt und zur Pflege gesichert. Insofern wird ein gegebenenfalls bereits bestehender Frischluftkorridor entlang des Teiches auch zukünftig nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus werden über den Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, Regelungen getroffen, die die Vorhabenträgerin dazu verpflichten an den Gebäuden Fassadenbegrünung vorzusehen und auf den Dachflächen, die nicht für Technikflächen benötigt werden, in Kombination mit der Dachbegrünung Photovoltaikanlagen zu installieren.

6. Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Aktuell zeichnet sich das Gelände durch einen ca. 27 m hohen Glockenturm und durch eine baufällige Bauruine aus. Durch die Reaktivierung dieser derzeit mindergenutzten Fläche ist zu erwarten, dass das Umfeld im Bereich der Kreuzung der Alkenrather Straße mit der Geschwister-Scholl-Straße eine Aufwertung erfährt. Dazu trägt ebenfalls die im Rahmen des Vorhabens geplante neue Wegeverbindung der bereits nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußwege, die den Teich zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich macht, bei. Die dafür notwendigen Flächen werden von der Vorhabenträgerin an die Stadt übertragen. Entsprechende Vereinbarungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Die Glocke des bestehenden Glockenturmes soll als Erinnerung an die ehemalige kirchliche Nutzung in die Außenfläche des Apartmentgebäudes im Norden an der Geschwister-Scholl-Straße integriert werden. Die prägende Baumkulisse entlang des Teichufers wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden entlang der Alkenrather Straße weitere Bäume gepflanzt, die den von Süden kommenden Grünstreifen verlängern. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird hier eine Fläche mit Pflanzgebot ausgewiesen und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgesetzt.



Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung

1 Auswirkung der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Vorhaben auf einer vormals bebauten und mindergenutzten Fläche, wird ein Beitrag geleistet, dem anhaltend hohen Bedarf nach Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und dem steigenden Bedarf an Einrichtungen für betreutes Wohnen an einem verkehrlich gut angebundenen und zentral im Stadtgebiet gelegenen Standort Rechnung zu tragen. Aktuell zeichnet sich das Gelände durch einen ca. 27 m hohen Glockenturm und durch ein baufälliges Bestandsgebäude aus. Das bestehende Gebäude wird durch ein ansprechendes Ensemble ersetzt und wieder in das städtebauliche Gefüge eingebunden. Durch die Reaktivierung dieser derzeit mindergenutzten Fläche ist zu erwarten, dass das Umfeld im Bereich der Kreuzung der Alkenrather Straße mit der Geschwister-Scholl-Straße eine Aufwertung erfährt. Dazu trägt ebenfalls die im Rahmen des Vorhabens geplante neue Wegeverbindung der bereits nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Fußwege, die den Teich zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich macht, bei.

Zu der Geschwister-Scholl-Straße hält das Wohngebäude die nach Landesbauordnung (BauO NRW) vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht ein. Die Abstände zu der nordwestlich daran anschließenden Wohnbebauung sind jedoch mit 18 m ausreichend bemessen, um in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Durchlüftung gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Aus städtebaulicher Sicht hält sich das geplante Vorhaben unter den Einfügekriterien „Art und Maß der baulichen Nutzung“ und „überbaubare Grundstücksfläche“ innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens.

Insofern sind aus städtebaulicher Sicht keine negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes wohnenden Menschen zu erwarten.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Errichtung einer Kita an dem Standort Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen ist aus verkehrstechnischer Sicht ohne Einschränkungen vertretbar. Die Ausbildung der Straße als Einbahnstraße, ihre Querschnittsabmessungen, der Gehweg auf der Südseite und die signalisierte Fußgängerquerung am naheliegenden Knotenpunkt mit der L288 mit bereits vorhandener Hinweisbeschilderung auf querende Kinder bieten gute Verhältnisse für die Errichtung einer Kita. Für die Anschlussknotenpunkte der Geschwister-Scholl-Straße wurden Leistungsfähigkeitsnachweise erbracht, die den vorhandenen Verkehr zzgl. eines Prognosefaktors und den zusätzlichen Verkehr durch die Kita (Beschäftigte, Hol- und Bringverkehr durch die Eltern) und die geplante Wohnbebauung in einem Regelszenario und einem Worst-Case-Fall berücksichtigen. Die Nachweise zeigen, dass keine Umbaumaßnahmen an den Knotenpunkten erforderlich werden und die Leitungsfähigkeit nicht wesentlich verschlechtert wird, die zusätzlichen Verkehre also aufgenommen werden können. In der Geschwister-Scholl-Straße besteht bereits gegenwärtig ein Mangel an Parkraum. Auf



dem Grundstück der Kita sollen daher ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden, um die derzeitige Situation nicht zu verschlechtern. Vorgesehen sind 20 Stellplätze. Für das angrenzend geplante betreute Wohnen ist eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen vorgesehen. Als Bedarf wurden max. 28 - 30 Stellplätze ermittelt, so dass die Planung noch zusätzliche Reserven bietet und nicht von einer Verschlechterung der Parkraumsituation in der Geschwister-Scholl-Straße auszugehen ist.

Darüber hinaus wird durch verschiedene Mobilitätsmaßnahmen die im Plangebiet umgesetzt werden, wie beispielsweise die Schaffung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge, witterungsgeschützter Fahrradstellplätze und der Ausbau der Wegenetzverbindung im Bereich des Teiches ein Beitrag dazu geleistet, die von der Stadt Leverkusen im gesamtstädtischen Mobilitätskonzept angestrebte Verkehrswende herbeizuführen.

Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 30/III „Alkenrath – Kita zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Teich“ sollen eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagesbetreuung und eine Kindertagesstätte entstehen.

Das Plangebiet ist durch Immissionen des Individualverkehrs vorbelastet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Graner + Partner (2021)) 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 weitergehend die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01 ermittelt und Hinweise für schallgedämmte Lüftungselemente für Schlafräume sowie zur Anordnung von Außenwohnbereichen formuliert. Die durch den zukünftigen Betrieb der KiTa und der Tiefgarage der Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel erfüllen die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm. Unter Berücksichtigung von Maximalannahmen hinsichtlich der Mehrverkehre werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch im Prognose-Planfall tagsüber und nachts eingehalten, so dass keine unzumutbaren akustischen Auswirkungen entstehen.

Während der Bauarbeiten zur Realisierung der Planvorhaben ist mit nachbarlichen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehre sowie durch die Ausführung der Bauarbeiten selbst (z.B. durch Lärm und Staub) zu rechnen. Ggf. notwendige Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Abbruch- und Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

In der Zeit vom 21.03 bis 21.09. Tag-Nachtgleiche wird die vorhandene Reihenhaus-Wohnbebauung im Plangebiet, durch die geplante Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung nicht beeinträchtigt. In der Zeit vom 21.09. bis 21.03. kommt es, durch den zu dieser Jahreszeit ab- und zunehmenden Sonnenstand - und Winkel und der damit verbundenen Schattenlänge, zu kurzzeitigen Verschattungen der nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnbereiche der einzelnen Reihenhäuser.



Eine ausreichende Besonnung zur Winterzeit dieser Wohnbereiche, von allgemein einer Stunde, bleibt erhalten. Auf der Basis der Schattenwurfdarstellung wird dargestellt, dass die Besonnungsdauer, zum heutigen Zeitpunkt, für die nach Süd-Westen ausgerichteten Wohnbereiche der Reihenhäuser im Plangebiet an dem Geschwister.-Scholl-Straße in der Jahreszeit, der Tages -und Nachtgleiche vom 21.03. bis 21.09. auch nach der Errichtung der Wohnanlage für betreutes Wohnen mit Tagesbetreuung bestand hat (Vgl. Abb. 5 und Abb. 6 S. 25).

Die im Rahmen dieses Verfahrens erstellte vertiefende Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 2) (Zumbroich Landschaft & Gewässer, Bonn, 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der in den Hinweisen beschriebenen baubedingten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen entstehen und dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG betroffen sind.

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.

2 Bodenordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Flurstück 733, Flur 004, Gemarkung Schlebusch im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Eine Fläche von ca. 450 m² wird durch die Vorhabenträgerin als öffentliche Grünfläche hergestellt und dann an die Stadt übergeben, die Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Planvollzug

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

Im Durchführungsvertrag zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (Projekt Bürgerbusch-Alkenrath UG (hb)) zur Durchführung des Vorhabens und damit zum Bau einer Kita, ergänzt durch eine Wohnanlage für betreutes Wohnen, analog zu der in den Gestaltungsplänen dargelegten Gebäude- und Freiflächenplanung innerhalb einer festgelegten Durchführungsfrist, darüber hinaus werden Regelungen zur öffentlichen Grünfläche, Fassadenbegrünung der Gebäude, die Umsetzung von Photovoltaik, den Umgang mit Bestandsbäumen auf und außerhalb der Geltungsbereichsgrenze, den Umgang mit der vorhandenen Altlastenfläche sowie zur Entwässerung und den Bodenbelag der Stellplatzflächen sowie über Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz 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.

4 Gutachten

- Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung): Planungsbüro Zumbroich (2020): Geschwister-Scholl-Straße 2/2a Leverkusen Alkenrath
- Artenschutzprüfung Stufe II: Planungsbüro Zumbroich (2021): Geschwister-Scholl-Straße 2/2a Leverkusen-Alkenrath
- Landespflegerische Stellungnahme zum Erhalt des alten Baumbestandes auf dem südlichen Gelände: Planungsbüro Zumbroich (2021): Geschwister-Scholl-Straße 2/2a Leverkusen-Alkenrath
- Bodengutachten: M & P Ingenieurgesellschaft, Köln (2020): Entwicklungsvorhaben Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen - Orientierende Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung.
- Versickerungsuntersuchung: M & P Ingenieurgesellschaft, Köln (2022): Entwurfsplanung Regenwasserversickerung.
- Verkehrsuntersuchung: Brechtefeld & Nafe Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH (2021): Errichtung einer Kita an der Geschwister-Scholl-Straße in Leverkusen Alkenrath
- Schalltechnisches Gutachten: Graner + Partner Ingenieure (2021): Schalltechnisches Prognosegutachten
- Entwässerungsgesuch: Sachverständigenbüro Michel Taube (2021)



5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes / Grundstück	rd. 6.640 m ²
Fläche für Kita	rd. 3.940 m ²
Fläche für betreutes Wohnen mit Tagespflege	rd. 2.250 m ²
Öffentliche Grünfläche	rd. 450 m ²

Kita (120 Kinder):

Grundstück	rd. 3.940 m ²
Überbaute Fläche	rd. 1.050 m ²
Außenspielfläche	rd. 1.800 m ²
Erschließung, Parken, Außenbereich	rd. 710 m ²
Stellplätze PKW (St.)	20 St.
Fahrradstellplätze (St.)	32 St.

Geschosswohnungsbau (VII + Staffel)

Grundstück	rd. 2.250 m ²
Überbaute Fläche	rd. 628 m ²
Erschließung, Zufahrt TG	rd. 210 m ²
Stellplätze PKW (St.)	28 St.
Fahrradstellplätze (St.)	12 St.

Leverkusen, den

gez.

Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung