– *Exemplar zum Satzungsbeschluss* –

**Anlage 11**
**Niederschrift**
**Rat 16.12.24**
**TOP 23 ö. 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 Querungsmöglichkeit 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.

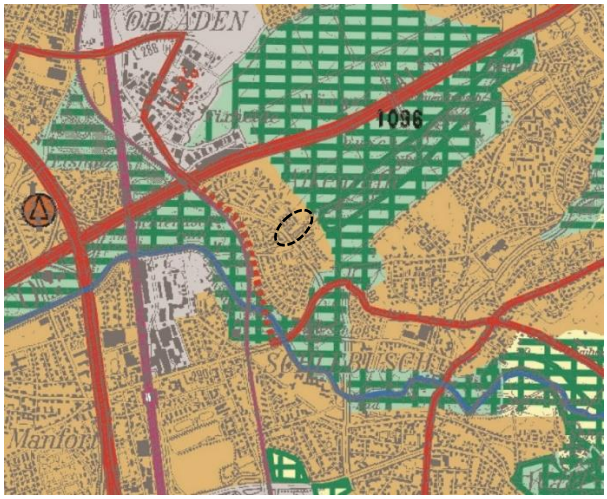


Abb.1 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.
Quelle.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

### 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.

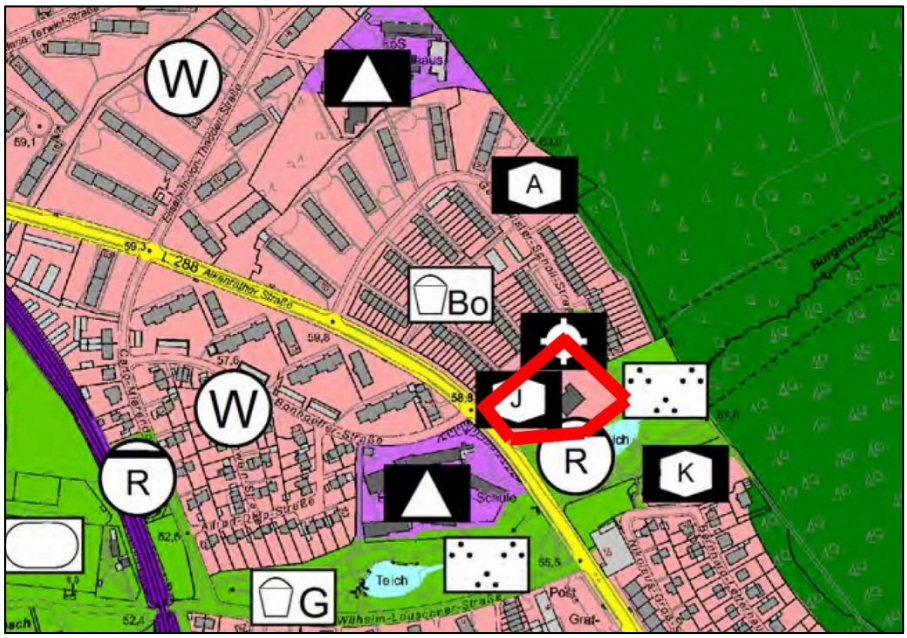


Abb.2 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen.
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

## 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.

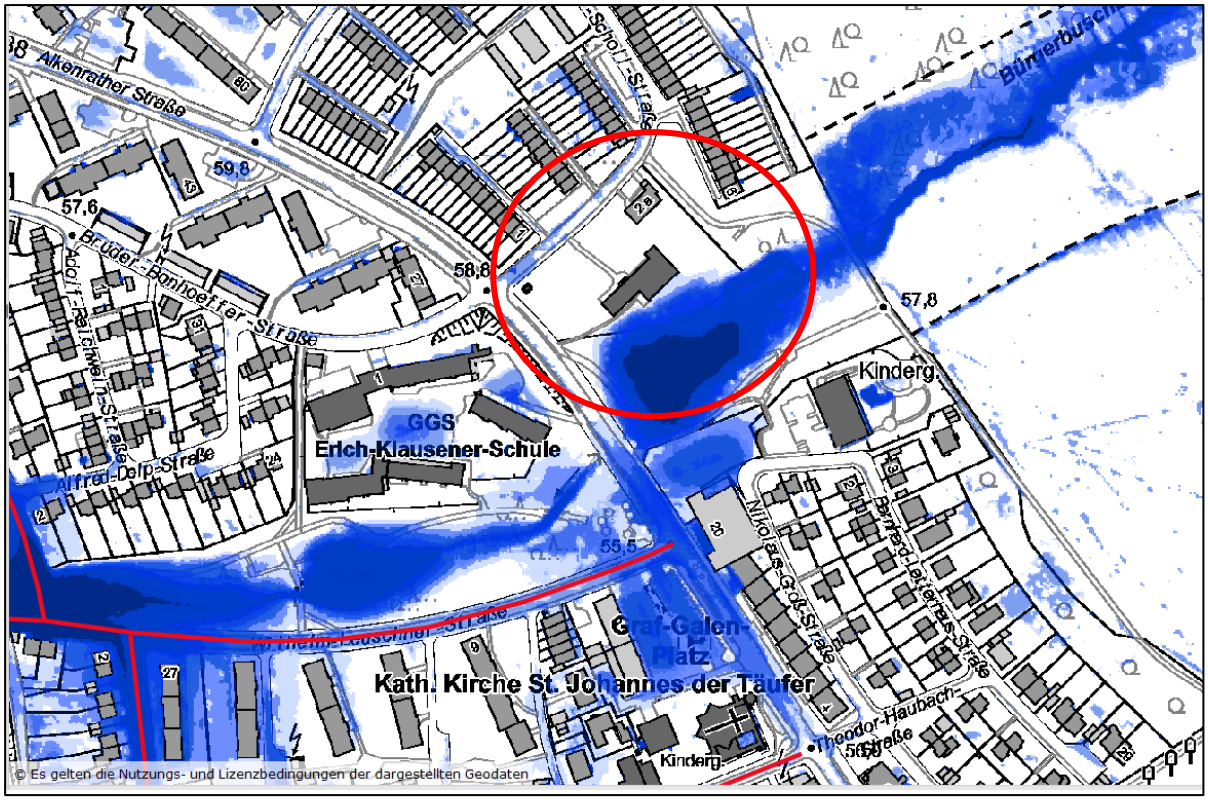


Abb.4 - Ausschnitt (ohne Maßstab) aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Leverkusen.
Quelle: Darstellung basiert auf Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2021 (https://www.tbl-leverkusen.de/service/starkregengefahrenkarte/ (aufgerufen am 27.10.2021))

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, durchgrünten 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 Punktdominaten 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 Appartements mit durchschnittlich ca. 30 m² Wohnfläche und barrierefreien und z. T. rollstuhlgerechten Badezimmern für etwa 60 Senioren und Seniorinnen unabhängig von der Pflegestufe 1-5 geschaffen. Die Betreuung und Pflege der Bewohner sowie der etwa 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, satt 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 Parkraummangel 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. witterungsgeschütze 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 Tagespflegeinrichtung 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 Vorhabenträgergesellschaft 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 beigefügt 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 Außenspielanlagen 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

<u>Öffentliche Grünfläche – Uferbereich des Teiches</u>

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, Rollladenkästen) 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 Bestandbäume 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 Schattenwurfdarstellung 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 Reihenhausbebauung 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 Reihenhausbebauung 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 Reihenhaus-Wohnbebauung 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.

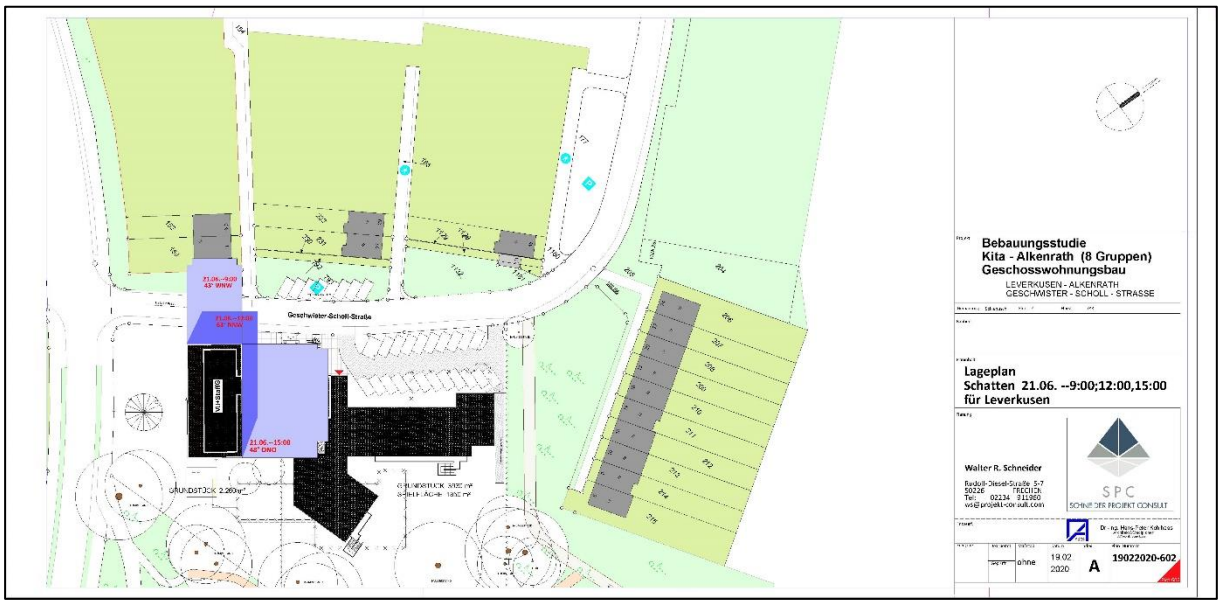


Abb.5 - Darstellung der Verschattung im Sommer (ohne Maßstab)

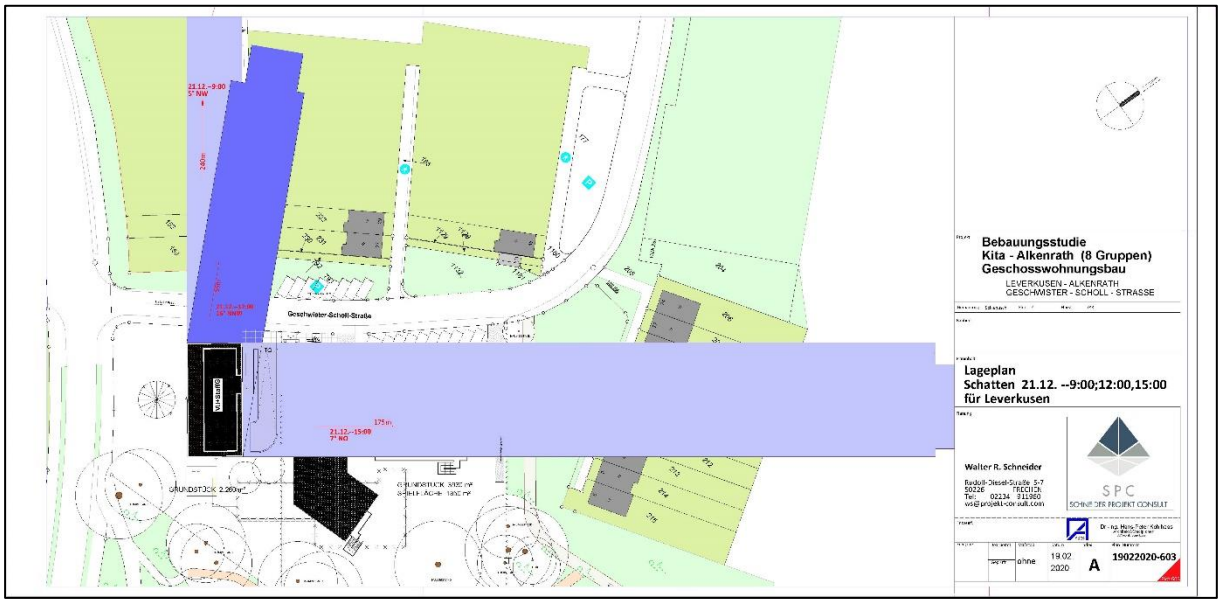


Abb.6 - Darstellung der Verschattung im Winter (ohne Maßstab)

## 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 Aushubmaterialen 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 Einfügungskriterien „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 Bautätigkeiten 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 vorhanden 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 / Grundstücks | rd. 6.640 m² |
| Fläche für Kita | rd. 3.940 m² |
| Fläche für betreutes Wohnen mit Tagespflege | rd. 2.250 m² |
| Öffentliche Grünfläche | rd. 450 m² |

<u>Kita (120 Kinder):</u>

| | |
|---|---|
| Grundstück | rd. 3.940 m² |
| Überbaute Fläche | rd. 1.050 m² |
| Außenspielfläche | rd. 1.800 m² |
| Erschließung, Parken, Außenbereich | rd. 710 m² |
| Stellplätze PKW (St.) | 20 St. |
| Fahrradstellplätze (St.) | 32 St. |

<u>Geschosswohnungsbau (VII + Staffel)</u>

| | |
|---|---|
| Grundstück | rd. 2.250 m² |
| Überbaute Fläche | rd. 628 m² |
| Erschließung, Zufahrt TG | rd. 210 m² |
| Stellplätze PKW (St.) | 28 St. |
| Fahrradstellplätze (St.) | 12 St. |

Leverkusen, den

gez.

Stefan Karl

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung