



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2276

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-253-II-kom
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.07.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	04.09.2023	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	12.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz,“
- Beschluss über Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Beschluss über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 - 1.3 der Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

Zu diesem Verfahrensschritt sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

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

- I/B 1 Untere Denkmalbehörde
631 - Bauaufsicht/Denkmalpflege
Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen
- I/B 2 IHK - Industrie- und Handelskammer zu Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
- I/B 3 Fachbereich 32 - Umwelt
Quettinger Str. 220, 51381 Leverkusen

I/B 4 Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Immissionsschutz
50606 Köln

I/B 5 Bezirksregierung Köln - Dezernat 52 - Abfallwirtschaft
50606 Köln

2. 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 Beschlusstwurf der Verwaltung (Anlagen 2.1 - 2.4 dieser Vorlage) entschieden. Die Anlagen sind Bestandteile dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit

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

II/B 1 TBL - Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Postfach 10 11 35
51311 Leverkusen

II/B 2 DB - AG, DB Immobilien
Erna-Scheffler-Str. 5
51103 Köln

II/B 3 IHK - Industrie- und Handelskammer zu Köln
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2
51379 Leverkusen

II/B 4 Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Immissionsschutz
50606 Köln

II/B 5 Fachbereich 36 - Ordnung und Straßenverkehr

II/B 6 Fachbereich 32 - Umwelt

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen zu eigen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen - nbso/Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, wird nach der öffentlichen Auslegung mit redaktionellen Anpassungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), in Verbindung mit
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

und

- § 89 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.

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

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input 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:

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Opladen. Es ist Teil der Stadtentwicklungsfläche nbso - Westseite und liegt südlich des Henkelmännchen-Platzes zwischen der Böschung der Friedrich-List-Straße im Westen und der Europa-Allee im Osten. Es ist etwa 800 m vom Bahnhof Opladen bzw. der Bahnhofstraße entfernt. In Bezug auf das ganze Stadtgebiet von Leverkusen liegt es sehr zentral und ist für viele Mobilitätsformen verkehrsgünstig.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:

Um eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kindergartenplätzen zu gewährleisten, sind über das Stadtgebiet verteilt neue Standorte für Kindertagesstätten notwendig. Verfügbare und optimale Flächen sind hierfür in den gewachsenen Stadtstrukturen mittlerweile schwer zu finden. Da sich die Suche nach neuen Standorten für Kindertagesstätten schwierig gestaltet, ist die Fläche der vorliegenden Planung in den Fokus gerückt. Das Plangebiet ist Teil der Konversionsfläche nbso - Westseite in Opladen. Für diesen Bereich hat der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ zunächst nicht störendes Gewerbe vorgesehen. (Die hier früher verlaufende Gütergleisstrecke ist weiter nach Osten verlegt worden.)

Um an der fokussierten Stelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen, ist das vorliegende Bauleitplanverfahren notwendig geworden. Mit einer Fläche von 4.150 m² bietet das Plangebiet den Entwicklungsraum für eine Einrichtung mit bis zu 160 Kindern.

Das Bauleitplanverfahren ist (zunächst als 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt worden. Das Plangebiet ist strukturell dem Siedlungsbereich zuzuordnen, liegt unterhalb von 20.000 m² und ist damit grundsätzlich für diese Aufstellungsart prädestiniert. Die mit der Planung einhergehende Revitalisierung der Plangebietsfläche spricht ebenfalls für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Umsetzung der Planung soll dazu beitragen, das stadtweite Kindergartenplatzangebot zu erweitern.

Verfahren:

Das Bauleitplanverfahren zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kita-Standort südlich des Henkelmännchen-Platzes ist zunächst als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ durch den Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.06.2018 eingeleitet worden (Vorlage Nr. 2018/2226). Wegen der durch das Coronavirus im Jahr 2020 verursachten Einschränkungen erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 durch Aushang im Foyer des Verwaltungsgebäudes Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) sowie parallel über eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Stadt. Zur frühzeitigen Beteiligung am Planvorentwurf sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen zur frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Hinweise zum Denkmalschutz (benachbarte Eisenbahnersiedlung),
- Äußerung/Bedauern zum planerischen Verlust der Gewerbefläche,
- Hinweise zu Bodenbelastungen/Altlasten,
- Hinweise/Anmerkungen zum lufthygienischen Fachgutachten,
- Hinweise/Anmerkungen zum Immissionsschutz,
- Hinweis zur Erweiterung einer Gewerbeanlage (Genehmigungsverfahren zur Recyclinghoferweiterung).

Im Rahmen der weiteren Plankonkretisierung ist zur Sicherung der weiteren Planung entschieden worden, das Verfahren vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 208 B/II zu entkoppeln und die vorliegende Planung als einen eigenständigen Bebauungsplan (mit der Nummer 253/II) fortzuführen. Der Beschluss hierzu erfolgte am 07.06.2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (Vorlage Nr. 2021/0668). Die weitere Entwicklung im Bauleitplanverfahren war in der Folge von der Untersuchung der Erschließungs- und Verkehrssituation des Plangebiets abhängig. Daher verzögerte sich die Ausarbeitung der Planentwurfsunterlagen. Nachdem das Verkehrsgutachten im April 2022 vorgelegt worden ist, konnte auf Grundlage der Ergebnisse der Planentwurf für die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vorbereitet werden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 05.09.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gefasst worden (Vorlage Nr. 2022/1637). Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 durchgeführt worden. In dieser Zeitspanne konnte der Entwurfsstand der Planunterlagen im Foyer des Verwaltungsgebäudes Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus) sowie parallel über eine Veröffentlichung auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen eingesehen werden.

Stellungnahme der Öffentlichkeit:

In der Stellungnahme wird eine andere Einschätzung zur Wahl der Verfahrensart geäußert. Hieraus werden auch andere Schlüsse zum Umfang des Umweltteils (→Umweltbericht) der Planung gezogen. Darüber hinaus wird in der Stellungnahme eine andere Auffassung des sogenannten Trennungsgrundsatzes (gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) geäußert. Schließlich mündet die Stellungnahme argumentativ in einer gesehenen Verletzung des Grundsatzes der Priorität.

Stellungnahmen der Behörden und Träger:

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird z. B. der Verlust von Gewerbeflächen bedauert. Es werden Hinweise zur künftigen Entwicklung der Bahnflächen gegeben. Zu den Immissionsgutachten (Untersuchungen) werden detaillierte Anmerkungen gemacht. Die durch das Verkehrsgutachten empfohlene Erschließungssituation und Stellplatzregelung für das Plangebiet wird angezweifelt. Schließlich werden auch ergänzende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltthemen abgegeben.

Plananpassungen zum Satzungsbeschluss:

Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit redaktioneller Anpassungen der Planunterlagen. So wird in der Herleitung der Verfahrensart (Punkt 2.2) genauer beschrieben, wie das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet ist. Ergänzt wird zudem der Punkt zur öffentlichen Auslegung der Planung und dem planerischen Umgang mit den eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen.

Nachdem der Boden im Plangebiet einer Sanierung (Beseitigung der Altlasten) unterzogen wurde, ist die Kennzeichnung der Bodenaltlasten in den Planunterlagen überflüssig geworden. Sämtliche Beschreibungen zum IST-Zustand des Bodens sind daher mit Unterstützung der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) auf den aktuellen Stand gebracht worden. Zum Immissionsschutz der Außenspielfläche sind ergänzende Textpassagen eingefügt. Darüber hinaus sind unter dem Punkt „Hinweise“ der Planbegründung nun ausführlich die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug zum Artenschutz aufgeführt. Ebenso sind die Hinweise der Deutschen Bahn (AG) zum künftigen Ausbau der Infrastruktur der Planung beigefügt. Schließlich sind in der Planbegründung die Passagen zur Abwägung und Umsetzung der Planung ergänzt.

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 1.2, 1.3, 2.2 - 2.4. sowie 6 - 7 werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil zu dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Die Aufteilung der Anlagen 1 und 2 in die Unternummern 1.1 - 1.3 sowie 2.1 - 2.4 ist technisch bedingt.

Anlage/n:

253_II_Satzung_01.1_fruehz_Beteil_Abw-Dok
253_II_Satzung_01.2_fruehz_Beteil_Eingaenge
253_II_Satzung_01.3_fruehz_Beteil_Eingaenge
253_II_Satzung_02.1_oefftl_Ausleg_Abw-Dok
253_II_Satzung_02.2_oefftl_Ausleg_Eingaenge
253_II_Satzung_02.3_oefftl_Ausleg_Eingaenge
253_II_Satzung_02.4_oefftl_Ausleg_Eingaenge
253_II_Satzung_03_Planzeichnung_Originalgr.
253_II_Satzung_04_textl_Festsetzungen
253_II_Satzung_05_Begrueundung
253_II_Satzung_06_Vergleich_textl_Fs
253_II_Satzung_07_Vergleich_Begrueundung



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 253/II

„Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung

der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden
und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

sowie

Planerische Abwägung der Verwaltung mit Beschlussentwurf
gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Stand: **April 2023**

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung
noch als **Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/West-
seite – Quartiere“ – 2. Änderung – Kita Henkelmännchen-
Platz“** geführt.

Inhaltsverzeichnis

I/A	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	3
I/A 1.	Keine Äußerungen	3
I/B	Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	4
I/B 1.:	Untere Denkmalbehörde	4
I/B 2.:	IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln	6
I/B 3.:	Fachbereich Umwelt.....	8
I/B 4.:	Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Immissionsschutz	15
I/B 5.:	Bezirksregierung Köln – Dezernat 52 – Abfallwirtschaft.....	24

I/A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1. Keine Äußerungen

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentlichen Aushang ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB auf Grundlage des § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 17.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, PLZ 51373) und über die Internetpräsenz der Stadt Leverkusen.

Es sind keine schriftlichen oder sonstigen Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen.

I/B Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

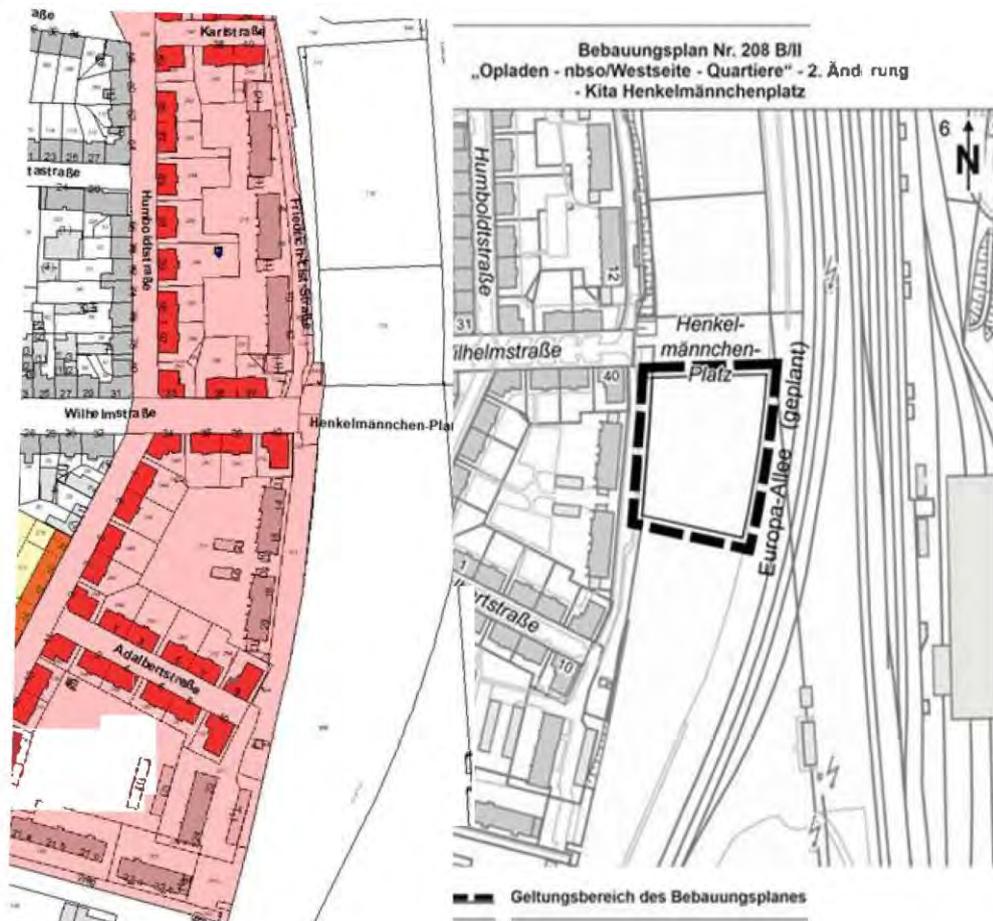
I/B 1.: Untere Denkmalbehörde

Von: [Schier, Gregor](#)
An: [Kominek, Karol](#)
Cc: [Nordhorn, Petra](#); [Simon, Jochen](#)
Betreff: Bauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere", 2. Änderung KITA
Henkelmännchenplatz
Datum: Freitag, 21. August 2020 12:31:15

Sehr geehrter Herr Kominek,
der im Betreff genannte Bauungsplan betrifft baudenkmalrechtliche Belange, da sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet das Baudenkmal Eisenbahnersiedlung befindet. Daher sind Belange des Umgebungsschutzes betroffen. Die Untere Denkmalbehörde ist im weiteren Verfahren frühzeitig zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Gregor Schier

Stadt Leverkusen
Fachbereich Bauaufsicht
Untere Denkmalbehörde
Dipl.-Ing. Architekt Gregor Schier
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen
Tel.: 0214/406-6315
Fax.: 0214/406-6302



Planerische Abwägung zur Stellungnahme I/B 1

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ wird im Textteil bereits ausführlich auf die Thematik des Denkmalschutzes eingegangen. Der Planvorentwurfsfassung der vorliegenden Planung für die Kita südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ fehlte tatsächlich zunächst eine angemessene Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz. Im Planentwurf und der finalen Fassung sind die Informationen zum Denkmalschutz und (im Detail) der nahegelegenen Eisenbahnersiedlung nun im angemessenen Umfang beschrieben. In der finalen Fassung der Planbegründung sind die Beschreibungen zum Denkmalschutz bzw. zur Denkmalpflege unter Punkt 5.5 (S. 18) sowie bei den Hinweisen (S. 38) zu finden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Denkmal- und Umgebungsschutzes sind im weiteren Verfahren behandelt und die Untere Denkmalbehörde beteiligt worden.

I/B 2.: IHK | Industrie- und Handelskammer zu Köln



IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachrichten vom
61-kom | 12.08.2020

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
15. September 2020

**Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ – 2. Änderung – KITA Henkelmännchenplatz
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1) im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes soll eine im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche mit einer Kindertagesstätte überplant werden. Grundsätzlich sehen wir einen Wegfall von Gewerbeflächen äußerst kritisch, da in Leverkusen – neben dem Wohnraumbedarf – ebenfalls ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht – vor allem um bestehenden Leverkusener Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort aufzeigen zu können. Gleichwohl ist eine adäquate Kinderbetreuung ein wichtiger Standortfaktor für die in den örtlichen Unternehmen tätigen Fachkräfte.
- 2) Wir können daher die vorgesehene Planung nachvollziehen und empfehlen als Ausgleich, qualitativ gleichwertige Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet auszuweisen. Hierzu kann auch ein Flächentauschverfahren behilflich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag

Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus
Referent | Leiter Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-9909

Planerische Abwägung zur Stellungnahme I/B 2

Zu 1) Die Stadt ist sich als Planverfasserin der Problemlage bewusst, dass sich mit der Überplanung der Plangebietsfläche der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Anteil reduziert. Zur Standortwahl (für die neue Planung) führten jedoch einige gewichtige Parameter. In erster Linie muss hier der Rechtsanspruch auf einen Kitaplatz berücksichtigt und darüber hinaus einer Unterversorgung des Stadtteils bei den Kitaplätzen entgegengewirkt werden. Im Stadtteil Opladen sind nur sehr wenige geeignete und verfügbare Flächen vorhanden. Die zentrale Lage der Fläche im Stadtgebiet, die gute Verkehrsinfrastruktur und vor allem die Verfügbarkeit dieser Fläche haben bei der Fokussierung auf diese Potenzialfläche eine entscheidende Rolle gespielt.

Die Verwaltung teilt die Auffassung, dass ein ausreichendes Kindergartenplatzangebot auch ein Standortfaktor für die Fachkräfte der hiesigen Unternehmen ist.

Zu 2) Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist kein direkter 1:1 Ausgleich für den Wegfall von in Bauleitplänen vorgesehenen Gewerbeflächen möglich, da hierfür kein Flächenbilanzierungskonto existiert. Die Stadtverwaltung ist aber auf mehreren Ebenen (z. B. Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung etc.) sehr darum bemüht auch in Zukunft ein breitgefächertes Gewerbeflächenangebot bereitstellen zu können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung im Punkt 1) wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerung (Empfehlung) im Punkt 2) wird zur Kenntnis genommen. In diesem Bauleitplanverfahren fehlt es an der Möglichkeit (einem Instrument) der Empfehlung der IHK verbindlich nachzukommen.

I/B 3.: Fachbereich Umwelt

321-96-35-112-sd

22.09.20
ka → 610
@13

17.09.2020
Fachbereich Umwelt
neue bahnstadt opladen
Hr. Schmidt
☎ 3213
📠 3202
✉ guenter.schmidt@stadt.leverkusen.de

61 - Hr. Kominek

Bebauungsplan Nr. 208/B2 „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ – 2. Änderung – Kita Henkelmännchenplatz
- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Fachbereich Umwelt nimmt zu den o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

a) **Untere Abfallwirtschaftsbehörde (UAB)**

I. Schutzgutbezogene Informationen

Keine Anmerkungen

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Deponieverordnung
- Gewerbeabfallverordnung
- Verpackungsverordnung
- Landesabfallgesetz
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen

III. Anregungen/Hinweise

1. Bodenbelastungen

In der vorliegenden Begründung (Stand März 2020) wurde bereits die Vermutung geäußert, dass im Geltungsbereich Bodenbelastung vorhanden sind.

Am 15.09.2020 wurde dem FB 32 der Entwurf eines Gutachtens (geo-id) mit aktuellen Bodenuntersuchungen übermittelt. Das Gutachten beschreibt belastete Auffüllungsböden sowie den anstehenden Boden, der keine besonderen Auffälligkeiten aufweist.

Aus abfalltechnischer Sicht entspricht dies der typischen Situation, wie sie auch auf anderen Grundstücken der nbso-Westseite angetroffen wurde. Eine Einzelprobe weist

...

- 2 -

jedoch einen deutlich erhöhten Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf. Die Herbizid-Belastungen sind dagegen auf dem Plangrundstück aus abfalltechnischer Sicht als vernachlässigbar anzusehen.

Für eine Bebauung des Grundstücks bedeutet dies -unabhängig von der Nutzung- dass erhöhte Kosten bei der Entsorgung von Auffüllungsböden anfallen, wenn dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. (Dies gilt jedoch auch für die übrigen Grundstücke der nbso-Westseite.)

Hinsichtlich des KITA-Standorts fallen aufgrund der geplanten Nutzung noch zusätzlich Kosten für das Entfernen und der Entsorgung von belasteten Auffüllungen im Bereich der Freiflächen an.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sind Eingriffe in den Boden/Untergrund mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde frühzeitig abzustimmen und durch eine entsprechend sach- und fachkundige Person (Gutachter/Gutachterin) zu begleiten und zu dokumentieren.

2. Abfallbehälter

Bei der weiteren Planung müssen die Aspekte des Platzbedarfs für die Abfallbehälter und der Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist grundsätzlich zu vermeiden.

b) Untere Bodenschutzbehörde (UBB) / Altlasten

I. Schutzgutbezogene Informationen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere – 2. Änderung – KITA Henkelmännchenplatz“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

NE 2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP)

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des B-Plans 208B/II - 2. Änderung nicht vor.

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Geltungsbereich des B-Plans 208B/II - 2. Änderung im Hinblick auf die geplante Nutzung als KITA-Standort gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten-Entwurf der geo-id GmbH vom 03.09.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes aus vornehmlich 0,3 m bis 1,4 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Lediglich in den Rammkernsondierungen RKS 4 und RKS 6 wurden mit 2,75 m bzw. 2,0 m lokal größere Auffüllungsmächtigkeiten festgestellt. Die erbohrten Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.

- 3 -

Die an der sensorisch auffälligen Einzelprobe der RKS 15 (0,1-0,8 m) durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigte mit 130 mg/kg einen deutlich erhöhten Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Die an Mischproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= Brachfläche) nicht zu besorgen.

Unbeschadet dessen sind jedoch bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., die an die Auffüllungen gebundenen leicht erhöhten bis 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 dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- BBodSchG
- BBodSchV
- LbodSchG NRW
- BauGB
- Altlastenerlass NRW

III. Anregungen/Hinweise

Zur Realisierung der nunmehr geplanten Nutzung als KITA-Standort ist aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Angesichts der sensiblen Nutzung als Kinderspielfläche wird seitens der UBB empfohlen, die belasteten Auffüllungen generell bis 0,6 m unter GOK aufzunehmen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen. Darüber hinaus sind die sensorisch auffälligen Bodenbelastungen im Bereich der RKS 15 vollständig zu beseitigen bzw. aufzunehmen.

Die Massendefizite, die durch Entnahme der Auffüllungen in Bereichen der geplanten Grün- und Spielflächen entstehen, sind durch Bodenmaterial, welches nachweislich die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Punkt 4 einhält, auszugleichen.

Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung (und Dokumentation) sind alle im Rahmen der Maßnahme erforderlichen Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen unter gutachterlicher Begleitung eines geeigneten Fachgutachters durchzuführen.

- 4 -

Werden im Rahmen der Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden (Verfärbungen, Geruch, bodenfremde Materialien etc.) festgestellt, die über die im Rahmen der bislang durchgeführten Untersuchungen angetroffenen Auffälligkeiten hinausgehen, so ist die UBB unverzüglich zu informieren. Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen.

Nach Abschluss der Geländearbeiten ist der UBB eine vollständige Dokumentation der durchgeführten Tiefbau- und Sanierungsmaßnahmen vorzulegen.

Mit der von der UBB vorgeschlagenen Vorgehensweise (= vollständige Aufnahme der belasteten Auffüllungen bis mindestens 0,6 m unter GOK) werden u.a. die nachfolgenden Ziele erreicht:

- eine gefahrlose Nutzung kann langfristig gewährleistet werden
- eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch lokal im Untergrund (unterhalb von 0,6 m unter GOK) verbliebenen Restbelastungen ist auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde nicht zu besorgen
- eine qualifizierte Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ ist aus Sicht der UBB unter Berücksichtigung des geringen Schadstoffpotentials der im Untergrund (unterhalb von 0,6 m unter GOK) verbliebenen Restbelastungen nicht erforderlich.

c) **Untere Immissionsschutzbehörde (UIB)**

I. Schutzgutbezogenen Informationen

Keine Anmerkungen

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 um-weltbezogenen 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 durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Im-missionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

III. Anregungen/Hinweise

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen, nach intensiven vorbereitenden Fachgesprächen, die auch Eingang in die Planung gefunden haben, keine

- 5 -

Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Konflikte erkennbar, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ausschließen. Konflikte mit immissionsrelevanten, gewerblichen Anlagen im Umfeld sind nicht erkennbar.

d) **Untere Naturschutzbehörde (UNB)**

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde, der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz, gibt es keine Bedenken gegen die Vergrößerung des Geltungsbereichs des B-Planes für die Kita Henkelmännchenplatz.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) mit 2 Begehungen vom August 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Realisierung des Planvorhabens ausgelöst werden, wenn die dargestellten Maßnahmen der Vermeidung umgesetzt werden.

Klima/Luft und Allgemeiner Klimaschutz

I. Schutzgutbezogene Informationen

Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Gesamtplan Nr. 208 B/II sind bereits die einzelnen Umweltschutzgüter, darunter Klima/Luft, beschrieben und bewertet worden. Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 208 B/II ist darüber hinaus ein auf das Plangebiet bezogenes lufthygienisches Fachgutachten (simuPLAN, Dosten, 28.08.2019) erarbeitet und vorgelegt worden. Das Gutachten stellt fest, dass der Standort aus lufthygienischer Sicht für das geplante Vorhaben eignet ist. Der gutachterlichen Empfehlung „...aus Vorsorgegesichtspunkten die Spielflächen im Außenbereich der KITA möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstücks anordnen...“ wurde gefolgt.

II. Rechtliche /gesetzliche Grundlagen

- BauGB (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7a), 7e), 7h), Anl. 1 Nr. 2b) gg)), BauNVO, Klimaschutzgesetz NRW, diverse Vorschriften/ techn. Regeln zur Energieeffizienz (vgl. „Städtebauliche Klimafibel“, Kap. 6 <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/> sowie „Handbuch Stadtklima“ https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/Handbuch_Stadtklima_Langfassung.pdf bzw. Gesetz u. VO-Blatt NRW Ausgabe 2013/4 v. 6.2.13, S. 29-36.)
- Städtische Vorgaben: Selbstverpflichtung zum Klimaschutz i. R. der Mitgliedschaft im Klimabündnis e.V. und anderen Gremien mit (u.a.) klimaschutzpolitischer Zielsetzung, Teilnahme der Stadt Leverkusen am European Energy Award (EEA), Implementierung der Klimabausteine gem. VV-Beschluss vom 12.6.2013, Ratsbeschluss Klimanotstand vom 1.7.2019. https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/natur/Klimaschutz_fuer_Bautraeger_Infoblatt.pdf.

- 6 -

III. Anregungen /Hinweise

Weitere Hinweise/Anregungen zum Schutzgut (Stadt-)Klima/Luft erübrigen sich in diesem Verfahrensstadium, bis auf die Information, dass – entgegen der in letzter Zeit v.a. in der Presse verbreiteten Meinungen – das Gelände der NBSO keine Wärmeinsel (im stadtklimatischen Sinne) darstellt. Gegen eine möglichst intensive Bepflanzung des KITA-Geländes mit Schatten spendenden Gehölzen ist dennoch nichts einzuwenden.

In Sachen „Allgemeiner Klimaschutz /CO₂-Problematik“ sollten in den entsprechenden Textpassagen im zweiten Teil des Kap. 2.3.4 der Begründung zum o.g. Bebauungsplan auch die Klimabausteine gem. VV-Beschluss vom 12.06.2013 zur Sprache kommen (https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/natur/Klimaschutz_fuer_Bau-traeger_Infoblatt.pdf).



Planerische Abwägung zur Stellungnahme I/B 3

zu a) – Bodenbelastungen –

Die Abstimmung zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodens ist im weiteren Verfahren erfolgt. Die Untere Abfallbehörde (UAB) und die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) sind auch unabhängig vom Bauleitplanverfahren an den Entwicklungen beteiligt gewesen.

– Abfallbehälter –

Erfahrungsgemäß wird für die Abfallbehälter eine Fläche von ca. 20 m² benötigt. Eine zeichnerische Standortvorgabe (Festsetzung) für die Abfallbehälter ist in der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die Anfahrbarkeit der Mülltonnenbehälter wird im Detail in der Ausführungsplanung zu organisieren sein.

zu b) Die Hinweise/Hintergründe zum „Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK)“ sind bereits aus Vorgesprächen mit der UBB in die Bodenuntersuchung (mit dem Schwerpunkt auf Altlasten) des Ingenieurbüros geo_id eingeflossen.

Auf Grundlage dieser Informationen haben sich auch die im Gutachten genannten Entsorgungsvarianten ergeben.

Die UAB und UBB wurden an den Sanierungsmaßnahmen des Bodens unabhängig vom Bauleitplanverfahren beteiligt.

zu c) Die Anregungen/Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu d) – Artenschutzrechtliche Prüfung –

Die Einordnung der Ergebnisse ist im weiteren Verfahren berücksichtigt worden.

– Klima/Luft und allgemeiner Klimaschutz –

Die Anregungen/Hinweise (vor allem zu den Klimabausteinen der Stadt Leverkusen) werden im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise/Anregungen sind gemäß den einzelnen Abwägungsvorschlägen (a – d) bei der weiteren Planung berücksichtigt worden.

I/B 4.: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Immissionsschutz

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Per E-Mail: Karol.kominek@stadt.leverkusen.de

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen-nbso/Westseite-Quartiere,
2. Änderung - KITA Henkelmännchenplatz

Ihr Schreiben vom 12.08.2020, Az. 61-kom

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:

a) Allgemeines

Mit der o. a. Bauleitplanung soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine konkreten Angaben dazu, ob die Kindertagesstätte von der Stadt Leverkusen selber oder durch einen anderen Träger errichtet und betrieben wird. Sollte die Stadt Leverkusen die Kindertagesstätte errichten und betreiben, so wäre aufgrund von § 3 der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) das hiesige Dezernat 53 zuständige Immissionsschutzbehörde für die Kindertagesstätte.

Datum: 30. September 2020
Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
53.6.2-Pß

Auskunft erteilt:
Herr Pleiß

norbert.pleiss@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 128
Telefon: (0221) 147 - 3297
Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungsvise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Bezirksregierung Köln



Datum: 30. September 2020
Seite 2 von 6

b) § 50 BImSchG

Das Plangebiet liegt außerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen bzw. Achtungsabständen für Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG. Dies gilt auch für den Betriebsbereich der Firma FoamPartner Leverkusen GmbH, Dieselstraße 7, 51381 Leverkusen.

Das Plangebiet, das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist insbesondere durch Verkehrslärm stark vorbelastet bzw. wird voraussichtlich entsprechend belastet bleiben. Darauf und auf die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet sollte auch im Hinblick auf § 50 BImSchG im weiteren Bauleitplanverfahren eingegangen werden.

c) Luftverunreinigende Stoffe

Zu den vorgelegten Unterlagen gehört das Lufthygienische Fachgutachten Nr. 2024-I der Firma SimuPlan vom 28.08.2019, in dem die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen an Stickstoffdioxid (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) ermittelt und bewertet werden. Zu diesem Gutachten ist von hier eine fachlich begründete Beurteilung ohne eine Beteiligung des LANUV NRW nicht möglich. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Emissionsdaten zum Verkehr, der durchgeführten Immissionsprognose sowie der Bewertung der Stickstoffdioxidimmissionen (Stundenwert) unter Berücksichtigung einer empirischen Wahrscheinlichkeit. Zum weiteren Vorgehen (z. B. Beteiligung des LANUV NRW im weiteren Bauleitplanverfahren) bitte ich daher um eine entsprechende Abstimmung.

Bezirksregierung Köln



Datum: 30. September 2020
Seite 3 von 6

Hinsichtlich evtl. Emissionen bzw. Immissionen an luftverunreinigenden Stoffen oder Gerüchen durch die im Süden bzw. Südosten des Plangebietes befindlichen Anlagen der Firmen Bender Recycling GmbH & Co. KG, AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG sowie WS Waste Service UG rege ich zudem eine Beteiligung des für die Genehmigung bzw. Überwachung dieser Anlagen zuständigen Dezernates 52 hier im Haus im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung an. In diesem Zusammenhang weise ich auch darauf hin, dass durch das Dezernat 52 derzeit ein Genehmigungsverfahren nach BImSchG für die Firma Bender Recycling GmbH & Co. KG durchgeführt wird.

d) Lärm

Die Angaben in der Begründung zum Aspekt Lärm verweisen u. a. auf eine neue Untersuchung. Zum Immissionsschutz wird ausgeführt, dass die Angaben im laufenden Verfahren konkretisiert werden. Auf diese Angaben kann somit erst im weiteren Bauleitplanverfahren eingegangen werden. Nachfolgend wird sich somit auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Firma Peutz Consult sowie das Prognosegutachten der Firma Graner + Partner beschränkt.

Schalltechnische Untersuchung der Firma Peutz vom 19.05.2020, Bericht VE 7247-1:

- Es erfolgt kein Bezug auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

- Eine detaillierte Untersuchung zu den Immissionen der auf die Kindertagesstätte einwirkenden gewerblichen Anlagen ist gemäß Kap. 4.1 nicht erfolgt. Es erfolgt dazu lediglich eine textliche Erläuterung bezogen auf einzelne gewerbliche Nutzungen im Umfeld,

Bezirksregierung Köln



Datum: 30. September 2020
Seite 4 von 6

wobei diese nicht durch Darstellungen in Plänen o. ä. unterstützt wird. Nicht eingegangen wird dabei auf die möglichen Emissionen bzw. Immissionen der südlichen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 208 B/II (gemäß Geoportall Gewerbegebiete mit Emissionskontingentierung). Auch enthält die textliche Erläuterung keine abschließende Angabe der zu erwartenden Gesamtbelastung für die Kindertagesstätte.

- Aufgrund der Berücksichtigung von gewerblichen Anlagen im Umfeld des Plangebiets wird die Beteiligung des Dezernates 52 hier im Haus im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung empfohlen.
- Hinsichtlich der durch die Kindertagesstätte verursachten Immissionen erfolgt eine Berechnung und ein Vergleich mit um 6 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm. Damit soll eine Vorbelastung berücksichtigt werden.

Es handelt sich dabei offenbar um die Anwendung des Irrelevanzkriterium der Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm. Diese Regelung (Irrelevanzkriterium) bezieht sich lediglich sehr eingeschränkt auf den Einzelfall im Genehmigungsverfahren. Eine Anwendung dieses Irrelevanzkriteriums im Bauleitplanverfahren ist nicht allgemein gerechtfertigt.

- Die in Kap. 3 berücksichtigten Immissionsorte werden nicht in einem Plan o. ä. dargestellt.
- Gemäß Kap. 3.1 handelt es sich um eine Kindertagesstätte mit 8 Gruppen. Die Berücksichtigung lediglich eines Kleintransporters mit entsprechenden Transportvorgängen erscheint daher zu wenig.

Bezirksregierung Köln



Datum: 30. September 2020
Seite 5 von 6

Weiterhin weise ich darauf hin, dass nach Tabelle 3.1 keine Fahrzeugbewegungen durch Personal oder Eltern vor 7:00 Uhr berücksichtigt wurden. Dies sollte aufgrund der mittlerweile üblichen Öffnungszeiten von Kindertagesstätten nochmals überprüft werden.

Schalltechnisches Prognosegutachten zu Verkehrsgeräuschen der Firma Graner + Partner vom 11.11.2019:

- Evtl. gewerbliche Immissionen wurden bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 offenbar nicht thematisiert.
- Es ist unklar, ob in Kap. 5.1.2 alle relevanten Straßen im Umfeld der Kindertagesstätte berücksichtigt wurden. Auf Tabelle Nr. 3.4 im Kap. 3.1.2 des v. g. lufthygienischen Fachgutachtens wird diesbezüglich hingewiesen.
- Von hier wird davon ausgegangen, dass bei den Angaben unter Nr. 5.2.2 (Frequentierung der Schienenstrecken) aktuelle verkehrliche Entwicklungen (z. B. Rhein-Ruhr-Express) berücksichtigt wurden.
- Gemäß der v. g. Untersuchung der Firma Peutz Consult ist ein zweigeschossiges Bauwerk für die KITA vorgesehen. Unklar ist, ob dies auch bei den Berechnungen der Firma Graner + Partner berücksichtigt wurde, da zumindest die graphische Darstellung auf das Erdgeschoss beschränkt ist.

Bezirksregierung Köln



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.
Pleiß

Datum: 30. September 2020
Seite 6 von 6

- Nachtrag -

Von: [Pleiß, Norbert](#)
An: [Korninek, Karol](#); 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Bauleitplanung, Stadt Leverkusen, Bebauungsplan 208/B/II 2, Stellungnahme vom 30.09.2020
Datum: Freitag, 2. Oktober 2020 08:44:14

Sehr geehrter Herr Korninek,
sehr geehrte Damen und Herren,

meine Stellungnahme vom 30.09.2020 enthält leider einen Fehler.

Auf S. 4 kann der vorletzte Spiegelstrich ("Die in Kap. 3 berücksichtigten Immissionsorte werden nicht in einem Plan o. ä. dargestellt.") ersatzlos gestrichen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Norbert Pleiß

Bezirksregierung Köln
Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2 - 10, 50667 Köln
Telefon: +49 221 147 - 3297
Telefax: +49 221 147 - 3185
E-Mail: norbert.pleiss@brk.nrw.de

<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com/443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.brk.nrw.de&umid=78ae5fd0-9c43-44ed-a045-0bde6d7e35b1&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbe2f04986cc7fcede-2bee951364765b91b543f43434e14831b41e6b41>
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com/443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2ftwitter.com%2fBezRegKoeln&umid=78ae5fd0-9c43-44ed-a045-0bde6d7e35b1&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbe2f04986cc7fcede-f27167003c662721f3ac31e8d8c685794ac6990e>
<https://smex12-5-en-ctp.trendmicro.com/443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.facebook.com%2fBezirksregierungKoeln&umid=78ae5fd0-9c43-44ed-a045-0bde6d7e35b1&auth=3bfd599bb90a540b7162e6bbe2f04986cc7fcede-8762e27e2c2ffb02e1a50a4699cb7542e94738ca>

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme I/B 4

zu a) Bei der vorliegenden Bauleitplanung für eine Kindertagesstätte südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ handelt es sich um einen klassischen Angebotsplan. Das bedeutet, dass zur Zeit der Planaufstellung noch kein potenzieller Bauträger und/oder künftiger Betreiber der Kita bekannt ist.

zu b) Auf die Belange des Immissionsschutzes gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist im späteren Planentwurf (B-Plan 253/II) ab Seite 23 (Punkt 6.1) eingegangen worden.

Richtig ist die Feststellung in der Stellungnahme, dass das Plangebiet außerhalb von zu berücksichtigenden „Achtungsabständen“ für Betriebsbereiche gemäß § 3 (5) BImSchG liegt.

Auf die Vorbelastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm als auch durch die Nähe zum Gewerbegebiet, wird in der finalen Fassung der Begründung (B-Plan 253/II) unter Punkt 5.7 (Seite 19) sowie unter Punkt 8.7 (S. 31) eingegangen.

zu c) Zum Thema „Luftverunreinigende Stoffe“ ist die in diesem Punkt der Stellungnahme angesprochene Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen (FB 32 Umwelt + FB 61 Stadtplanung) und der Bezirksregierung Köln (Dez. 53 Immissionsschutz) erfolgt.

Die Ergebnisse des lufthygienischen Gutachtens werden nicht angezweifelt. Für das Bauleitplanverfahren ist es ausreichend, wenn die Planbegründung sich mit der Stickstoffdioxidbelastung (NO₂) auseinandersetzt und Beeinträchtigungen ausschließen kann. Das ist beim Bebauungsplan Nr. 253/II der Fall.

zu d) Beim Thema „Lärm“ sind die beanstandeten Punkte (hauptsächlich zur wissenschaftlichen Herangehensweise und Systematik) mit den Verfassern der Gutachten/Untersuchungen besprochen worden. Im Ergebnis führte das zur Überarbeitung beider Gutachten/Untersuchungen. Die aktualisierten Fassungen waren Teil des Konvoluts zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen im Entwurfsstand.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Hinweise sind im Rahmen der weiteren planerischen Abwägung bei der weiteren Planung berücksichtigt worden.

I/B 5.: Bezirksregierung Köln – Dezernat 52 – Abfallwirtschaft

Bezirksregierung Köln	
4	STADT LEVERKUSEN Eingegangen am:
13.10.20	9-10 Uhr
FB:	Az.:

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Dienstgebäude Hauptstraße 101
Herr Kominek

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opüladen - nbso/Westseite -Quartiere KITA Henkelmännchensplatz
Ihre Bitte um Stellungnahme vom 12.08.2020

Sehr geehrter Herr Kominek,

hiermit nehme ich zu Ihrem Schreiben aus Sicht der Anlagenüberwachung Dez. 52 wie folgt Stellung:

Im südlichen Bereich des beplanten Gebietes befindet sich in etwa 200 m Entfernung die Firma Bender Bender Recycling, Robert-Blum-Straße 72 -78, 51379 Leverkusen. Die Firma Bender betreibt an diesem Standort eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen, welche der IED-Richtlinie unterliegt und gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig ist. Es handelt sich um einen Schrottplatz mit Lok- und Trafozerlegung.

Derzeit wird ein Genehmigungsantrag gemäß § 16 BImSchG zu wesentlichen Änderungen der Anlage vorbereitet. Zu diesem Antrag wurden bereits Gutachten erstellt, in denen die geplante KITA bislang nicht berücksichtigt worden ist. Folgende Gutachten liegen derzeit vor:

- Prognose der Geräuschimmissionen vom 24.05.2018
- Staub-Immissionsprognose vom 19.10.2017
- Gutachterliche Stellungnahme zur Anwendung der Störfallverordnung vom 30.04.2018
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 30.04.2018
- Artenschutzrechtliche Prüfung zur „Erweiterung des Lagerplatzes“

Handwritten: Kard 610 4623


Handwritten: 13.10.20

Datum: 05. Oktober 2020
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
52.03.05-1078312-HI

Auskunft erteilt:
Hochscherf-Lenz

helga.hochscherf-
lenz@brk.nrw.de
Zimmer: K402
Telefon: (0221) 147 - 4209
Fax: (0221) 147 - 4014

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@
brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Bezirksregierung Köln



Datum: 05. Oktober 2020
Seite 2 von 2

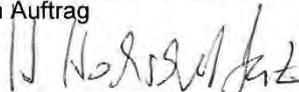
Derzeit ruht das Genehmigungsverfahren aufgrund eisenbahnrechtlicher Belange. Zwischenzeitlich werden die Anlagenkonzeption und der Genehmigungsantrag überarbeitet. Eine Abgabe des Antrages ist Ende 11/2020 vorgesehen.

Beim Betrieb der Anlage entstehen Lärm- und Staubemissionen mit gelegentlichen Spitzen. Daher beurteile ich die unmittelbare Nähe der geplante KITA aufgrund der bestehenden Geräusch- und Staubimmissionen zu dieser IED-Anlage als kritisch.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Helga Hochscherf-Lenz

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme I/B 5

Die im Schreiben der Bezirksregierung Köln (Dezernat 52) vom 05.10.2020 erwähnte Abgabe der Antragsunterlagen für die Erweiterung des dort genannten Betriebes ist bis ins erste Quartal 2021 nicht erfolgt. Die im Schreiben der Bezirksregierung Köln aufgelisteten Gutachten waren aufgrund geänderter Absichten des Betriebes und notwendiger neuer Gutachten für das Bauleitplanverfahren „Kita Henkelmännchen-Platz“ zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung nicht valide. Erst im September 2021 sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des vorgeannten Betriebes aktualisierte Unterlagen veröffentlicht worden.

Die Prüfung dieser Unterlagen ergab, dass auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse zu Staub- und Schallimmissionen sowie möglicher Betriebsstörungen für den geplanten Kita-Betrieb keine problematischen Situationen zu erwarten sind. Diese Einschätzung ist auch im späteren Verfahren (zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes) seitens des Dezernates 52 (Kreislaufwirtschaft – einschl. Anlagenbezogener Umweltschutz, E-Mail vom 07.11.2022) bestätigt worden. Nachzulesen ist das im Abwägungsdokument zur öffentlichen Auslegung der Planung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Situation um die Lärm- und Staubimmissionen des benachbarten Betriebes ist auch während des weiteren Aufstellungsverfahrens näher betrachtet worden.

Hinweis:

In der folgenden Auflistung sind alle zum Verfahrensschritt eingegangenen Schreiben zu finden. Darunter auch die nicht abwägungsrelevanten (→ keine Bedenken, nicht betroffen, etc.)

- **Untere Denkmalbehörde** (21.08.2020)
- **Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr** (08.09.2020)
- **AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG** (15.09.2020)
- **Fachbereich Umwelt** (22.09.2020)
- **Stadt Leichlingen** (24.08.2020)
- **Stadt Burscheid** (24.08.2020)
- **Polizeipräsidium Köln** (26.08.2020)
- **Deutsche Telekom Technik GmbH** (26.08.2020)
- **Pledoc Netzauskunft** (19.08.2020)
- **Gascade Leitungsauskunft** (31.08.2020)
- **Stadt Monheim** (01.09.2020)
- **O₂ Telefónica Germany** (01.09.2020)
- **EVL – Energieversorgung Leverkusen** (07.09.2020)
- **NVR – Nahverkehr Rheinland** (07.09.2020)
- **LVR – Landschaftsverband Rheinland – Denkmalschutz** (08.09.2020)
- **Geologischer Dienst NRW** (09.09.2020)
- **Vodafone NRW GmbH** (09.09.2020)
- **Vodafone GmbH** (14.09.2020)
- **IHK – Industrie- und Handelskammer zu Köln** (15.09.2020)
- **Rheinisch-Bergischer Kreis – der Landrat** (15.09.2020)
- **Stadt Köln** (15.09.2020)
- **Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22** (26.08.2020)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 53** (30.09.2020)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 52** (05.10.2020)

Die Schreiben sind im Ratsinformationssystem (RIS) in den Anlagen 1.2 – 1.3 (zu dieser Vorlage) einzusehen. Die Aufteilung der Anlage 1 in Unternummern (1.1 – 1.3) ist technischer Natur. Die Anlagen dürfen als Dateien derzeit eine bestimmte Größe nicht überschreiten.



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 253/II

„Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“

Öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 10.10.2022 – 11.11.2022

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentli-
cher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

sowie

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

Stand: **April 2023**

Inhaltsverzeichnis

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung	3
II/A 1.: Stellungnahme der Öffentlichkeit	4
II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	16
II/B 1.: TBL – Technische Betriebe der Stadt Leverkusen.....	17
II/B 2.: DB – AG, DB Immobilien	19
II/B 3.: IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln	25
II/B 4.: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Immissionsschutz	27
II/B 5.: Fachbereich 36 – Ordnung und Straßenverkehr.....	41
II/B 6.: Fachbereich 32 – Umwelt	44

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung

In der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfes durch Aushang im Foyer des Verwaltungsgebäudes in der Hauptstraße 101 (Elberfelder Haus, PLZ 51373) sowie parallel auf der Internetpräsenz (www.leverkusen.de) der Stadt Leverkusen.

Eine Einwendung ist gegen die Bauleitplanung vorgebracht worden.

II/A 1.: Stellungnahme der Öffentlichkeit

STADT LEVERKUSEN
VERBODEN TOEGANG TOEGANG
VERBODEN TOEGANG TOEGANG

Vorab per Telefax: 0214/406-6102

Vorab per E-Mail: 61@stadt.leverkusen

Stadt Leverkusen
 Fachbereich Stadtplanung
 Hauptstraße 101
 51373 Leverkusen

11. November 2022

**Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen -nbso/Westseite -Kita Henkelmännchen-Platz“
 Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans, beschlossen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen vom 10.10.2022 bis 11.11.2022**

Sehr geehrter Herr Kominek,
 sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die Interessen der **Städtischen Entsorgungsfachbetriebe GmbH** Leverkusen, vertreten durch den **Verwaltungsdirektor** ebenda. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandantin betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet „Opladen -nbso/Westseite -Kita Henkelmännchen-Platz“ in der **Walden-Grundbesitz GmbH** einen Entsorgungsfachbetrieb.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin nehmen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 253/II „Opladen -nbso/Westseite -Kita Henkelmännchen-Platz“, in der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen 05.09.2022 gebilligten Fassung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wie folgt Stellung.

1. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig

Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen -nbso/Westseite -Kita Henkelmännchen-Platz“ (i.F.: „B-Plan Nr. 253/II“) darf schon nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erlassen werden.

1.1 Der B-Plan Nr. 253/II ist kein Bebauungsplan der „Innentwicklung“, sondern der „Außenentwicklung.“

Zwar wird die zurzeit ungenutzte Fläche durch den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ (i.F.: „B-Plan 208 B/II“) als Gewerbegebiet festgesetzt (B-Plan Nr. 253/II Begründung zur öffentlichen Auslegung (Anlage 4), Juli 2022, S. 15.).

Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich aber grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen und nicht nach dem planungsrechtlichen Status der Flächen (BVerwG Urt. v. 25. 6. 2020 – 4 CN 5.18, juris Rn. 24 ff.),

Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig. Das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (BT-Drs. 16/2496 S. 12; BVerwG Urt. v. 4. 11. 2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174 Rn. 22 ff. und v. 25. 6. 2020 – 4 CN 5.18 – juris Rn. 28). Eine Überplanung von sog. Außenbereichsinseln ist auch inmitten einer Ortslage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB dann unzulässig, wenn der Planbereich offensichtlich keine bauliche Vorprägung aufweist (OVG Koblenz, Urteil vom 13.02.2019 - 8 C 11387/18 für eine Parkfläche; Stürer, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Werkstand: 58. EL Juli 2021, B. Bauleitplanung, Rn. 785).

Jedenfalls wenn sich der Charakter der überplanten Freifläche deutlich von dem sie umgebenden Siedlungsbereich abhebt, ist eine bauliche Vorprägung des unbebauten Bereichs nicht mehr anzunehmen (Loscher, jurisPR-UmwR 1/2020 Anm. 3). Denn dann ist die Annahme, der durch die Planung bewirkte Eingriff sei aufgrund der baulichen Vorprägung bereits im Wesentlichen erfolgt, nicht gerechtfertigt. Das entscheidet sich maßgeblich danach, ob die Freifläche – soweit sich das beurteilen lässt – noch nie bebaut war oder seit langer Zeit nicht mehr bebaut ist (OVG Koblenz, Urt. v. 13.02.2019 - 8 C 11387/18 Rn. 32; Loscher, jurisPR-UmwR 1/2020 Anm. 3). Flächen, die bisher nicht genutzt wurden, kommen für eine Nachverdichtung damit grundsätzlich nicht in Betracht (Gierke/Scharmer, in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Werkstand: 120. Lfg. Oktober 2021, § 13a BauGB, Rn. 45).

Bei dem Gebiet, für das der B-Plan Nr. 253/II eine „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbindung Kindertageseinrichtung – festsetzen möchte, handelt es sich um sog. „Außenbereich im Innenbereich“, bzw. eine sog. „Außenbereichsinsel“, die grundsätzlich nicht in den Anwendungsbereich des § 13a BauGB fällt.

Hierbei handelt es sich um „unbebaute Flächen ohne spezielle innerstädtische Freiflächenfunktion, die so groß sind, dass sie den geforderten Bebauungszusammenhang *unterbrechen* und darum auch keine „echten“ Baulücken darstellen und in den Möglichkeiten ihrer Bebauung auch von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt werden, sondern einer von der Umgebung gerade unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig sind.

Die komplette Fläche des Gebiets, das von dem B-Plan Nr. 208 B/II erfasst wird und von dem B-Plan Nr. 253/II erfasst werden soll, stellt eine brachliegende Freifläche dar; welche jedenfalls seit längerer Zeit nicht mehr bebaut war. Diese erfüllt keine spezifische innerstädtische Freiflächenfunktion, da sie keinerlei Freizeit-, Aufenthalts- und Erholungsmöglichkeiten bietet. Nur vereinzelt gibt es Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und eine Grünfläche. Die Freifläche erstreckt sich über eine Länge von ca. 1.5 km und einer Breite von ca. 90 m. Diese trennt den im Westen befindlichen Ortsteil „Bahnhof West“, der insbesondere von Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbebetrieben geprägt ist von der Europa-Allee, die Haupterschließungsstraße für die Bahnhof West (<https://www.neue-bahnhof-ohladen.de/westseite/europa-allee/>, <https://www.ksta.de/region/leverkusen/stadt-leverkusen/meilenstein-der-neuen-bahnhof-ohladen>

opladen-europa-allee-ist-fertiggestellt-39191094). Neben dieser verläuft ein mehrspuriges Gütergleis.

Bei dieser Freifläche handelt es sich um keine „Baulücke“. Diese Fläche weist keinen Bebauungszusammenhang zu der im Westen befindlichen „Bahnstadt West“ auf, die insbesondere von Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbebetrieben geprägt ist. Vielmehr besteht eine klare räumliche Trennung durch die Bahnallee und die Friedrich-List-Straße. Zudem weist die Freifläche keine „umgebenden Grundstücke“ auf. Im Osten befindet sich die Hauptverkehrsstraße und das mehrspurige Gütergleis, das die Freifläche in diese Richtung „öffnet“. Von einem „Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit“ kann hier keine Rede sein. (Brügelmann/Gierke/Scharmer, 123. EL Juli 2022, BauGB § 13a Rn. 41). Folglich wird diese Freifläche von der vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt.

- 1.2 Lediglich der Vollständigkeit halber: Auch eine Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren über § 13b BauGB scheidet vorliegend aus. Denn eine solche ist nur für Wohnnutzung zulässig. Vorliegend geht es aber um die Nutzung der Kita als Anlage für soziale Zwecke (Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 143. EL August 2021, § 13 BauGB, Rn. 14; Sinner/Gassner, in: PdK Bu, § 13b BauGB, Rn. 2.4.1; Grotefels, UPR 2018, 325).

2. Verstoß gegen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Indem die Stadt Leverkusen das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB in Bezug auf den B-Plans Nr. 253/II anwendet, was rechtlich unzulässig ist (s.o.), verstößt sie gegen das nach § 2 Abs. 4 BauGB vorgesehene Erfordernis der Durchführung einer Umweltprüfung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Sie hat ausschließlich eine Artenschutzprüfung, sowie eine Bodenuntersuchung vorgenommen, jedoch keinen, den Anforderungen an die Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB genügenden Umweltbericht erstellt. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass zu es zu dessen rechtmäßiger Durchführung nicht genügt, auf die erfolgte Umweltprüfung im Rahmen des Erlasses des B-Plan Nr. 208 B/II zu verweisen. Denn die diesem zugrundeliegenden Gutachten sind nicht mehr aktuell.

Auf Basis der Rechtsprechung des BVerwG setzt die Prüfung, ob einem Vorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG entgegenstehen, eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Vorhabenbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus (BVerwG, Urteil vom 09.07. 2008 - 9 A 14/07).

Erforderlich sind Ermittlungen, deren Ergebnisse die Behörde in die Lage versetzen, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände zu überprüfen. Hierfür benötigt sie Daten, denen sich in Bezug auf das Vorhabengebiet die Häufigkeit und Verteilung der geschützten Arten sowie deren Lebensstätten entnehmen lassen (BVerwG, Urteil vom 09.07.2009 - 4 C 12/07).

Dies bedeutet, dass artenschutzrechtliche Prüfungen hinreichend aktuell sein müssen, um eine Aussage darüber treffen zu können, ob in dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante oder streng geschützte Arten angesiedelt sind. Vor diesem Hintergrund beträgt die Gültigkeitsdauer von artenschutzrechtlichen Prüfungen maximal fünf Jahre (vgl. etwa Hinweise zur Erfassung und Bewertung von Vogelvorkommen bei der Genehmigung von Windenergieanlagen, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Stand: 15.02.2021, S. 37). Hintergrund ist, dass sich in der Zwischenzeit weitere Arten angesiedelt haben könnten, welche durch ein veraltetes Gutachten nicht erfasst würden.

Die gleichen Grundsätze gelten auch analog für sonstige Umweltbelange. So stammen etwa die jüngsten Informationen zu umfassenden Biotoptypenkartierungen in der Vegetationsperiode aus 2012, wobei ergänzende Begehungen im August 2013, Januar 2014 und Februar 2016 vorgenommen wurden (B-Plan Nr. 208 B/II Entwurf der Begründung zum Satzungsbeschluss, 09.01.2017, S.176).

Fest steht: Die Planung trägt umweltschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht hinreichend Rechnung und ist damit rechtsfehlerhaft.

3. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz nach § 50 S. 1 BImSchG

- 3.1 Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 253/II wird gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen.

Der Trennungsgrundsatz gebietet, dass eine räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungen gewährleistet ist und dafür Sorge getragen wird, dass Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung nicht unmittelbar aneinander angrenzen (VGH München, Urteil vom 22.03.1982 - 25 XIV/78; OVG Koblenz, Urteil vom 30.08. 2001 - 1 C 10054/01; Schink, UPR 2018, 167). Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermieden werden (Stürer, Der Bebauungsplan, 5. Auflage 2015, V. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO, Rn. 450).

Eine Schädlichkeit von Immissionen ist dann zu bejahen, wenn sie im Sinne der Abwägungsdogmatik abwägungserheblich sind, d.h. vorausgesetzt wird eine Erkennbarkeit und mehr als geringfügige Betroffenheit des Immissionsschutzes als Belang. In den vergleichsweise geringen Anforderungen an die Abwägungserheblichkeit kommt das Vorsorgeprinzip zum Ausdruck (Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 28. Edition, Stand: 15.01.2022, § 6a BauNVO, Rn. 49b).

Zur Bestimmung dessen, welche Art, Ausmaß oder Dauer von Immissionen erheblich und welche nicht erheblich sind, können die in Regelwerken festgelegten Werte konkretisierend herangezogen werden (Jarass BImSchG, 13. Aufl. 2020, BImSchG § 50 Rn. 17).

In Bezug auf schädliche Lärmimmissionen stellt die TA Lärm solche Richtwerte für die in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgezählten Baugebiete auf.

In dem Gutachten der Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 253/II (Anlage 11), 20.06.2022 wurden für das Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm herangezogen, die für ein „Mischgebiet“ gelten (Nr. 6.1 lit. d) 60 dB(A) am Tag, 45 dB(A) nachts). Richtigerweise hätten aber die Richtwerte herangezogen werden müssen, die in einem „allgemeinen Wohngebiet“ gelten (Nr. 6.1 lit. e) 55 dB(A) am Tag, 40 dB(A) nachts).

Zurzeit ist das Plangebiet, bedingt durch die Festsetzung im B-Plan Nr. 208 B/II als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der B-Plan Nr. 253/II setzt die Art der baulichen Nutzung nicht fest. Folglich würde es sich bei dem B-Plan Nr. 253/II um einen *einfachen* Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB handeln. Die Gebietszugehörigkeit würde sich dann über § 34 Abs. 2 BauGB ergeben. Sollten die Kita und der Henkelmännchen-Platz einmal fertiggestellt sein, spräche aber einiges dafür, diese als gebietszugehörig zu der allgemeinen Wohnbebauung im Westen anzusehen wäre. In einem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Kindertagesstätten als „Anlagen für soziale Zwecke“ stets zulässig. Die „Eigenart der näheren Umgebung“ entspräche dann einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zudem handelt es sich bei Kindern um eine besonders vulnerable Gruppe, für die zumindest das Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebiets gelten muss. Damit müssten sich umliegende Emissionsorte auch an die Richtwerte halten, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten. Diese Betrachtungsweise widerspricht nicht der obigen Einordnung, die Freifläche als „Außenbereichsinsel“ anzusehen. Denn oben gilt der Ist-Zustand, in welchem eine brachfliegende Freifläche sich neben einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Bei der hiesigen Betrachtung geht es um den Soll-Zustand, in dem sich eine Kita und eine Parkfläche zur Freizeitgestaltung an ein allgemeines Wohngebiet anschließen.

In der von der Stadt in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung kommt diese zu dem Ergebnis, dass die *Peutz Consult* tagsüber den Richtwert für die nahegelegene Wohnbebauung, die in sich in einem „allgemeinen Wohngebiet“ befindet um knapp 5 dB(A) übersteigt. Im Plangebiet würden die Richtwerte um ca. 2 dB(A) unterschritten werden (Peutz Consult, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 253/II (Anlage 11), 20.06.2022, S. 22 ff., sowie dessen Anlage 14.1 und 14.2.).

Bei Zugrundelegung der Richtwerte des allgemeinen Wohngebiets für den Bereich des Tages von 55 dB(A) überschreitet die *Peutz Consult* demnach die Richtwerte im Plangebiet um 2,6 bis 3,2 dB(A).

Ergänzend sei ausgeführt, dass die *Peutz Consult* sich das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung nicht zu eigen macht. Es muss bestritten werden, dass sie die Richtwerte der TA Lärm im angrenzenden Wohngebiet überschreitet.

3.2 Keine städtebaulichen Gründe von besonderem Gewicht

Zudem fehlt es auch an städtebaulichen Gründen von einigem Gewicht, welche es gebieten würden, dass eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten würde. Will der Planer – wie vorliegend – von dem Trennungsgrundsatz abweichen, obliegt ihm eine erhöhte Argumentations- und Begründungspflicht (Schink, UPR 2018, 167).

Noch 2017 war für das Plangebiet allerdings eine vollständig andere Nutzung vorgesehen und u.a. der Bau von Kindertagesstätten für das Plangebiet ausgeschlossen. So hieß es: „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet leisten soll[te].“ (B-Plan Nr. 208 B/II Entwurf der Begründung zum Satzungsbeschluss, 09.01.2017, S. 80).

Es ist nicht ersichtlich und auch nicht argumentiert, weshalb sich die Bedürfnislage in so kurzer Zeit fundamental geändert haben sollte. Richtigerweise war damals wegen der „vorhandenen Vorbelastung aus gewerblichen Nutzungen im Umfeld keine Wohnnutzung“ (B-Plan Nr. 208 B/II Entwurf der Begründung zum Satzungsbeschluss, 09.01.2017, S. 69) vorgesehen. Die Schutzniveau hinsichtlich Immissionen für eine Wohnnutzung ist dieselbe, wie für eine Kita, wenn diese – wie vorliegend – als Teil eines allgemeinen Wohngebiets angesehen werden kann (s.o.).

4. Verstoß gegen den Grundsatz der Priorität

- 4.1 Besteht eine Vorbelastung muss sich nach dem Grundsatz der Priorität in erster Linie die ausdehnende Nutzung beschränken und dies unabhängig davon, ob nun ein Wohngebiet an ein Industriegebiet heranrückt oder umgekehrt (Tophoven, in: Giesberts/Reinhardt, BeckOK Umweltrecht, 60. Edition, Stand: 01.10.2021, § 50 BImSchG, Rn. 26).

Auf Basis der ständigen Rechtsprechung begründet die zeitliche Priorität eine besondere Pflichtigkeit der später heranrückenden Bebauung; lässt das Vorhaben es daran fehlen, so ist es unzulässig (BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 - 4 C 6/98; OVG Lüneburg, Urteil vom 25.06.2001 - 1 K 1850/00). In dem vorzitierten Urteil des BVerwG lautet es:

„Auch insoweit begründet die zeitliche Priorität der Sportanlage eine besondere Pflichtigkeit eines später heranrückenden Wohnbauvorhabens. Lässt das Vorhaben es daran fehlen, so ist es unzulässig.“

Auf Basis des Grundsatzes der Priorität muss die zeitlich gesehen spätere bzw. heranrückende Bebauung ihre Nutzung derart beschränken, dass sie nicht mit der Bestandsbebauung konfliktiert.

- 4.2 Die *Stadtkirche St. Marien & Quirin* bzw. deren Rechtsvorgänger haben eine annähernd 100 Jahre alte Tradition und sitzen seit mehreren Jahrzehnten an dem Standort in der *Stadtkirche St. Marien & Quirin* in Leverkusen. Damit muss sich nicht die *Stadtkirche St. Marien & Quirin* an die Kita anpassen, sondern umgekehrt. Ist dies wie vorliegend – offensichtlich – nicht ansatzweise der Fall, ist das Vorhaben auf Basis der vorzitierten Rechtsprechung schlicht unzulässig.

BEWAUUNGSPLAN Nr. 253/II
Abwägungsmaterial der öffentlichen Auslegung

- 4.3 Fazit: Auf Basis der vorstehenden Ausführungen liegt ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz vor, welcher auch nicht durch eine Ausnahme gerechtfertigt ist. Die Planung ist damit rechtsfehlerhaft und verfehlt.

Mit freundlichen Grüßen

11. November 2022

Seite 7 von 7

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/A 1

Zu Punkt 1. – Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig

Der Anwendbarkeit des § 13a BauGB steht nicht entgegen, dass diese Brachfläche aufgrund ihrer Größe möglicherweise nicht mehr dem baurechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Zwischen dem Tatbestandsmerkmal des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB und dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist deutlich zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet von Leverkusen-Opladen. Wenn jemand – wie in der Stellungnahme ausgeführt – in der Gütergleisstrecke, der „Europa-Allee“ sowie der übrigen Brachflächenteile im Hinblick auf den Begriff des Innenbereichs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB scheinbar eine städtebauliche Zäsur erkennen will, führt diese Sicht jedoch nicht dazu, dass die für eine »Wiedernutzbarmachung« geeignete und vorgesehene Brachfläche außerhalb des Siedlungsbereichs liegt.

Selbst wenn eine den Sachverhalt beurteilende bzw. einschätzende Person – wie in der Stellungnahme ausgeführt – im Plangebiet einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ bzw. eine sogenannte „Außenbereichsinsel“ erkennen will, führt dies vorliegend nicht zur Unanwendbarkeit des § 13a BauGB. Nach gesprochenem Recht ist die Überplanung einer allseits von gewichtiger Bebauung umgebenden Außenbereichsinsel nach § 13a BauGB grundsätzlich zulässig (OVG Münster, Urteil vom 17.08.2020 – 2 D 27/19.NE –):

Rn 80 *„In der obergerichtlichen Rechtsprechung sowie in der Literatur ist indes anerkannt, dass in diesem Fall eine Einbeziehung jedenfalls dann in Betracht kommt, wenn die fraglichen Flächen, die nicht (mehr) im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, auf allen Seiten von Bebauung umgeben sind und nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung des siedlungsstrukturell Gegebenen noch dem Siedlungsbereich zuzurechnen sind. Eine Einbeziehung eröffnet § 13a BauGB unter Berücksichtigung der Regelungsentention der Stärkung der Innenentwicklung gewachsener städtebaulicher Strukturen und Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen in diesen Fällen jedenfalls dann, wenn die Flächen aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen sind und eine entsprechende bauliche Vorprägung des (künftigen) Plangebietes hinlänglich vorgezeichnet ist.“*

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II ist im Westen und mittlerweile auch im Norden von gewichtiger Bebauung umgeben. Im Osten verläuft die „Europa-Allee“, die um das Plangebiet einen Bogen zur südwestlich liegenden Bestandsbebauung (etwa 185 m, Höhe „Robert-Koch-Straße“) macht. Damit ist das Plangebiet strukturell dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Zu Punkt 2. – Verstoß gegen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gegen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht verstoßen worden, weil – wie zu Punkt 1 ausgeführt – die Anwendung des § 13a BauGB (das Argument der Wiedernutzbarmachung) durchaus als zulässig angesehen wird. Darüber hinaus liegt die Stellungnahme II/A 1 in der Annahme falsch, bei dem Bebauungsplan Nr. 253/II sei vollumfänglich auf die umweltrelevanten Themen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 208 B/II von 2017 zurückgegriffen worden.

Die Stellungnahme II/A 1 blendet aus, dass sich die „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) – Stufe I“ aus dem Jahr 2020 zum Bebauungsplan sehr wohl mit den Verbotsstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den vorliegenden Biotoptypen auseinandersetzt. Die Bodenaltlasten im Plangebiet sind im Frühsommer 2022 beseitigt worden. Damit unterlag die Plangebietsfläche abermals anthropogenen Veränderungen. Eine Neuinanspruchnahme von Flora und Fauna dieser Fläche war demnach bisher kaum möglich.

Zu Punkt 3. – Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz § 50 S. 1 BImSchG

Der Stellungnahme II/A 1 liegt ein unzutreffendes Verständnis des Trennungsgrundsatzes zugrunde. Die Betrachtung von emittierenden Nutzungen stellt unstreitig eine Abwägungsdirektive wie andere Abwägungsdirektiven, z. B. die Bodenschutzklausel oder das städtebauliche Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung, dar. Bei Überplanungen innerstädtischer Brachflächen ist einerseits dafür Sorge zu tragen, dass die gewünschte planerische Entwicklung einer Wiedernutzbarmachung (hier eine dringend benötigte Gemeinbedarfsnutzung in Form einer Kita) nicht mit dem berechtigten Entwicklungsinteresse von benachbarten (bestandgeschützten) Betrieben kollidiert. Hierzu ist auf Grundlage mindestens einer belastbaren Untersuchung von möglichen Immissionskonflikten das Festsetzungsinstrumentarium des § 9 BauGB und der BauNVO zur Konfliktbewältigung zu nutzen. Erfolgt diese (zunächst) planerische Konfliktbewältigung, liegt ein Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz im Sinne einer Fehlgewichtung bei einer planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht vor.

Für die Rechtmäßigkeit der Planung sind in diesem Zusammenhang letztlich die Schallimmissionsprognosen hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärms ausschlaggebend. Die Kritik an der Untersuchung des Gewerbelärms (Peutz) mit der Forderung einer Zugrundelegung der Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geht zu weit.

Weil Gemeinbedarfsflächen nicht explizit in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Nr. 6.1) als eigene Baugebietstypologie aufgeführt werden, hat sich in der Praxis die Orientierung an vergleichbaren Baugebietstypologien zur Beurteilung der Situation durchgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplans Nr. 253/II (mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“) orientiert sich im vorliegenden Fall – aus gutem Grund – an ein Mischgebiet (MI). Der Standort des Plangebiets im Stadtteil sowie die Betrachtung der näheren Nachbarschaft (*von Norden nach Süden* → *allgemeines Wohngebiet* → *Mischgebiet* → *eingeschränktes Gewerbegebiet*) lassen diese Einordnung zu.

Die westlich vom Plangebiet liegende Eisenbahnersiedlung (*im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB eher dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen*) befindet sich topographisch etwa vier Meter höher als das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II. Neben der Topographie ist auch die „Friedrich-List-Straße“ eine klare Zäsur zwischen altem und neuem Quartier (mit dem Plangebiet).

Die Zuordnung des Plangebiets zum näherliegenden Mischgebiet (MI) lässt sich standortspezifisch klar ableiten. Die Zugrundelegung eines entsprechenden Richtwerts (Schallimmissionen) für Mischgebiete ist daher überhaupt nicht abwegig. Kindertagesstätten werden zudem nur tagsüber genutzt und sind in der Rechtsprechung selbst als spezifische Lärmquelle regelmäßig ein Thema.

Ein allgemeiner Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt hier nicht vor. Auch gegenüber einzelnen benachbarten Unternehmen lässt sich ein Verstoß nach § 50 BImSchG nicht erkennen.

Zu den (städtebaulichen) Gründen der Planung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II hat für die Fläche südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ein Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen und die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet möglichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (damit auch die Errichtung von Kindertagesstätten) ausgeschlossen. Die Gründe für diese Einschränkung lagen aber weniger in immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten, als mehr in dem planerischen Ziel der „Nutzungssicherung“ von knappen Gewerbeflächen (S. 80 der Begründung). Solche

planerischen Zielsetzungen und Einschränkungen müssen sich aber auch stetig an die verändernde Realität anpassen. Im vorliegenden Fall hat sich die Realität (Situation) relativ zeitnah nach dem Wirksamwerden des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 208 B/II verändert. Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 16.10.2017 hat sich die Stadt zur Sicherstellung von Kita-Plätzen verpflichtet. Diesem Grundsatzbeschluss nach war es für die Stadt völlig legitim aufgrund der stadtweiten Flächenknappheit bei Gemeinbedarfsflächen für den Bereich südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ neue Entwicklungsziele zu formulieren.

Zu Punkt 4. – Verstoß gegen den Grundsatz der Priorität

Gemäß der ständigen Rechtsprechung besteht eine besondere Pflichtigkeit von später heranrückenden Nutzungen (Bebauungen) gegenüber den im Umfeld bestehenden Nutzungen (→ Prioritätsgrundsatz). So – wie in der Stellungnahme unter Punkt 4.2. geschrieben, Zitat: „nicht ansatzweise der Fall“ – ist dieser Belang in der Planung nicht unberücksichtigt geblieben.

In Brügelmann/Gierke/Lenz BauGB § 7 Rn. 19 heißt es:

„Mehr als eine Abwägungsdirektive stellt der Prioritätsgrundsatz aber nicht dar. Er gewährleistet mit dem aus ihm folgenden besonderen Rücksichtnahmegebot eine nach dem erreichten Planungsstand gestaffelte gegenseitige Rücksichtnahme der verschiedenen Planungsträger bei konkurrierenden Planungsvorstellungen. Ein absoluter Vorrang der früheren Planung vor der späteren Planung folgt daraus – wie auch das nachträgliche Widerspruchsrecht in § 7 Satz 4 zeigt – nicht.“

Bestandnutzungen müssen immer damit rechnen, dass andere Nutzungen an sie heranrücken. Sonst wäre irgendwann gar keine städtebauliche Entwicklung mehr möglich. So heißt es in dem zitierten Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.09.1999 (Az. BVerwG 4 C 6/98) im „Amtlichen Leitsatz“ auch:

„Werden die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB gewahrt.“

und

„Der Betreiber eines Sportplatzes kann nicht darauf vertrauen, daß er nur deshalb von Auflagen zum Schutz heranrückender Wohnbebauung vor Lärm verschont bleibt, weil der Sportplatz zuerst entstanden ist.“

In dem weiteren (in der Stellungnahme) zitierten Urteil zum Trennungsgrundsatz, OVG Lüneburg vom 25.06.2001 (1 K 1850/00), heißt es auch unter Rn 14:

„Hat die Gemeinde es zu Unrecht bei einer Kennzeichnung belassen, obwohl Anlass bestand, von Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen oder von der Festsetzung bestimmter gefährdeter Nutzungen im Kennzeichnungsbereich Abstand zu nehmen, liegt ein Planungsfehler vor, der nach § 1 Abs. 6 BauGB zur Nichtigkeit oder Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt (Bielenberg, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblattsammlung, Stand: November 2000, § 9, Anm. 177). Hieran gemessen reicht die Kenntlichmachung von lärmvorbelasteten Bereichen für die zukünftigen Bewohner der festgesetzten Wohngebiete nicht aus, um den bestehenden Lärmkonflikt zu lösen.“

Im offengelegten Planentwurf ist es nicht bei einem Hinweis/einer Kennzeichnung der Lärmvorbelastung belassen worden. Der Planentwurf hatte konkrete Festsetzungen (**5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen**) zum passiven Schallschutz, die auf Grundlage aktueller Untersuchungen beruhen.

Demnach lässt sich nicht feststellen, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 253/II gegen den Grundsatz der Priorität verstoßen worden ist.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den in der Stellungnahme geäußerten Auffassungen wird nicht gefolgt.

II/B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt sind von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange 34 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen die „nicht betroffen“, „keine Bedenken“ oder „Fehlanzeige“ angegeben haben, sind am Ende des Abwägungsdokuments zu finden und zur Kenntnis zu nehmen. Auf Stellungnahmen die sich detaillierter zur Planung geäußert haben wird auf den folgenden Seiten eingegangen.

II/B 1.: TBL – Technische Betriebe der Stadt Leverkusen

TBL-693/Stadtentw.-ge
Karin Gerhards
☎ - 69 54

07.10.2022

61 / Frau Saglam

B-Plan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – KiTa – Henkelmännchen-Platz“ – Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Mit Email vom 05.10.2022 wurden die TBL als Fachbereich aufgefordert zum oben genannten Bebauungsplan Stellung zu nehmen. Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

1. Erschließung / Vorhandene Kanalsituation

Die geplante Kita des B-Plangebietes kann über den MW-Kanal in der Europa-Allee erschlossen werden. Dieser MW-Kanal ist ausreichend leistungsfähig.

2. Anschluss von Schmutzwasser

Der Anschluss von Schmutzwasser ist ohne Mengenbegrenzung an den o. g. Mischwasserkanal in der Europaallee möglich.

3. Nutzung von Niederschlagswasser / Förderung der Verdunstung

Gem. Pkt. 7.3 der Textlichen Festsetzungen zu o. g. B-Plan ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken und die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Zusätzlich werden ca. 575 m² bodennah versiegelte Flächen entstehen, deren Abfluss dem MW-Kanal zufließen.

4. Überflutungsschutz / Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100

Unter Pkt 5.9 der Begründung zum B-Plan wird darauf eingegangen, dass das Plangebiet nicht durch Überschwemmungen von extremen Starkregenereignissen gefährdet ist.

Bei einer überschlägigen Berechnung nach DIN 1986-100 übersteigt der Anteil der befestigten Flächen (A_{ges}) die Flächengröße von 800 m² gering. Angesetzt wurden hierbei die begrünte Dachfläche mit einer Extensivbegrünung unter 10 cm Aufbaudicke und ein Ansatz der bodennah versiegelten Flächen als Pflasterflächen.

Unter diesen Umständen wäre im Zuge der weiteren Planungen ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986–100 zu erarbeiten.

5. Anschluss von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung des Punktes 4. (ggfs. mit Drosselung, wenn abflusswirksame Fläche größer 800 m²) in den MW-Kanal in der Europa-Allee eingeleitet werden.

Gerhards

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 1

Zu 1.: Es wird festgestellt, dass das Plangebiet über einen Mischwasserkanal der „Europa-Allee“ erschlossen werden kann und dass dieser MW-Kanal für die Aufgabe ausreichend dimensioniert ist.

Zu 2.: Es wird festgestellt, dass das Ableiten von Schmutzwasser in den MW-Kanal der „Europa-Allee“ ohne Mengenbegrenzung möglich ist.

Zu 3.: Unter Einbeziehung des Festsetzungspunktes 7.3 (Begründung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes) kommen die TBL zu der Einschätzung, dass mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich noch etwa 575 m² versiegelte Fläche entsteht, deren Entwässerung auch zum Abfluss in den MW-Kanal zu berücksichtigen ist.

Zu 4.: Die überschlägige Betrachtung der Fläche unter Berücksichtigung des Regelwerks DIN 1986-100 (Überflutungsnachweis) ergab eine geringfügige Überschreitung, sodass im Rahmen der weiteren Konkretisierung des Vorhabens (Baugenehmigung) definitiv der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erarbeiten ist.

Zu 5.: Es wird festgestellt, dass das Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Punktes 4 auch in den MW-Kanal der „Europa-Allee“ eingeleitet werden kann.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Der Planentwurf enthielt bereits zur öffentlichen Auslegung der Planung (Herbst 2022) einen entsprechenden Hinweis (Begründung – Punkt 7.3 – Seite 26) zur Notwendigkeit der Anwendung des DIN-Regelwerks.

II/B 2.: DB – AG, DB Immobilien




 Stadt Leverkusen
 Der Oberbürgermeister
 Fachbereich: Stadtplanung
 Frau Saglam
 Postfach 101140
 51311 Leverkusen

DB AG - DB Immobilien
 Baurecht I

www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien



Allgemeine Mail - Adresse:
Dbsimm-klm-baurecht@deutschebahn.com

E-Mail: beteiligungen.fb61@stadt.leverkusen.de

Zeichen: 

02.11.2022

Ihr Zeichen: 610-SG

Ihre Nachricht vom 05.10.2022

Bebauungsplan Nr. 253/II "Opladen - nbso/Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz"

Sehr geehrte Frau Saglam,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die 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. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte verlaufen die in den Bahnhof Opladen Mitte einfädelnden Strecken 2324 und 2730.
- Die Aufgabenträger NVR und VRR planen mit der Verlängerung der S17 nach Solingen, die mit einer deutlichen Steigerung des Personenverkehrs gegenüber heute einhergeht und für die unter anderem ein Ausbau im südlichen Bahnhofsfeld Opladen Mitte in Form eines oder zweier weiterer Gleise notwendig wird. Darüber hinaus sieht der Bundesgutachter für 2030 eine massive Zunahme im Güterverkehr. Bei der Planung der Kindertagesstätte ist die Schallzunahme durch den Mehrverkehr zwingend zu berücksichtigen.

...

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

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates:
 Werner Gatzert

Vorstand:
 Dr. Richard Lutz,
 Vorsitzender

Berthold Huber
 Dr. Levin Holle
 Evelyn Palla
 Dr. Sigrid Hilkutta
 Michael Petersen
 Dr. Daniela Gerd tom Markotten
 Martin Seiler



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

2/4

- Der Bau der Kita darf nicht zu einer Verhinderung des für die Mobilitätswende erforderlichen Mehrverkehrs und der dafür erforderlichen Infrastrukturausbauten führen.
- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe unserer Anlagen sind wir durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

Im markierten Bereich befinden sich diverse Streckenfernmeldekanäle, diverse Bahnhofskabel und das LWL-Kabel F6254 (in Planung), sowie in km 49,948 eine GSMR (Funkstation).

Zur Information haben wir den Kabellageplan 1057006618 und den Übersichtsplan Funkdienste 1057020338 beigefügt.

Bitte beachten Sie, dass wir grundsätzlich keine Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit übernehmen.

Die Lage der TK-Kabel/TK-Anlagen kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Die Eintragungen sind zur Maßnahme nicht geeignet. Mit erdverlegten Bahnhofskabeln ist jederzeit zu rechnen. Diese sind nicht im zentralen Archiv dokumentiert.

Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich.

Bitte teilen Sie uns schriftlich (**mindestens 15 Arbeitstage vorher**) und **unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2022029605** den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit.

DB Kommunikationstechnik GmbH
 Dokuzentrum Auskünfte-TK
 I.CVR 22
 Fax: 069/26091-3776
 Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter sowie eine Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung liegen dem Schreiben bei. Die Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden.

Diese Zustimmung (unter Einhaltung o.a. Auflagen) ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Rechtzeitig vor Baubeginn/nach Abschluss der Planung ist es erforderlich eine nochmalige Abfrage zwecks Änderung in der Örtlichkeit einzuholen.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB Netz AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weiter noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

3/4

Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB Kommunikationstechnik GmbH für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB Kommunikationstechnik GmbH ausgeräumt sind.

Sollten Sie bei den Bauarbeiten auf in den Plänen nicht angegebene TK-Kabel oder TK-Anlagen stoßen, informieren Sie bitte unverzüglich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
 Dokuzentrum Auskünfte-TK
 I.CVR 22
 Hollestr. 3
 45127 Essen
 E-Mail: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Bei weiterem Schriftverkehr zu diesem Vorhaben geben Sie bitte immer unsere Bearbeitungsnummer XXXXXXXXXX an.

Auskunft im Auftrag der Vodafone GmbH:

Im betroffenen Bereich befindet sich das LWL-Kabel F6209.
 Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.

Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Bitte stimmen Sie einen Termin mit dem zuständigen Vodafone Ansprechpartner ab:

Vodafone GmbH Trassenschutz
 D2 Park 5
 40878 Ratingen
 Telefon: 02102/98-6621
 Fax: 02102/98-9451
 Mail: TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com

Die Forderungen der beigefügten Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH sind strikt einzuhalten.

Diese Zustimmung ist für einen Zeitraum von **12 Monaten** gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Vodafone GmbH und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Bei Anfragen auf **öffentlichem Grund** stehen seit dem 1. April 2017 stehen die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet! Bitte nutzen Sie daher unseren kostenlosen Self-Service unter <https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>

4/4

Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen.
 Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die **FAQ's**, die alle wichtigen Informationen enthält. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite.
 Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert.
 Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an kabel-planauskunft.de@vodafone.com.

Ihre Vorteile:

- schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft
- freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage
- **kostenfreier** Service

Bei einer Anfrage über eine längere Strecke wäre es für die Fa. Vodafone GmbH auch ggf. interessant, eine Mitverlegung zu machen. Bitte senden Sie in diesem Falle dann noch Informationen an folgende E-Mail-Adresse:
TLTT.Transport-Planung@vodafone.com

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

[Redacted signature block]

i.A.

[Redacted signature block]

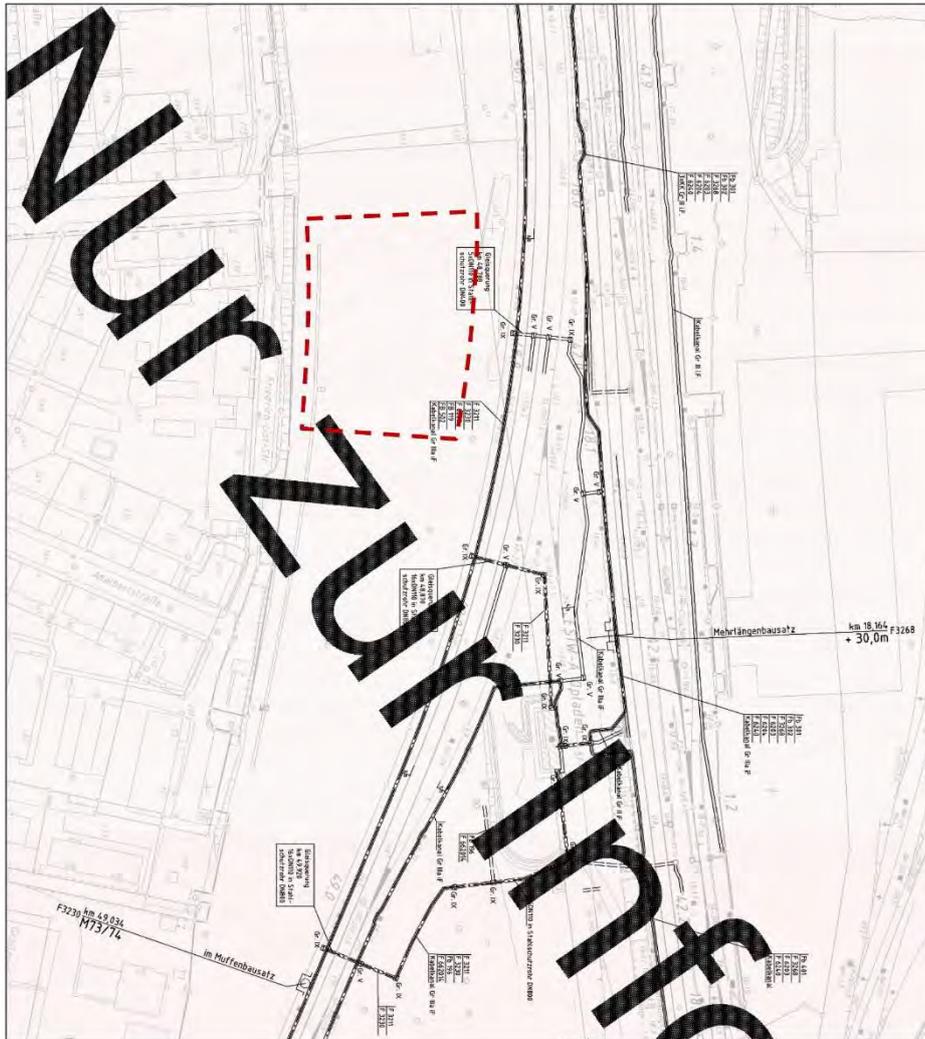
+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung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

***** NEU bei DB Immobilien *****

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.
 Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:
<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien-5750618>



DB Netz AG Regionalbereich West: Auszug S2730_TKLK_BC
Lageplan Tk I 2730 Gruiten - Köln Neurather Ring 17.650 - 18.561
2324 MH-Speldorf - Niederlahnstein 48.382 - 49.313



Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 2

Die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Verkehrsinfrastruktur wie der östlich gelegenen „Europa-Allee“ und der Bahntrasse war von Beginn der Planung bekannt. Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist diese Nähe zunächst kein Hindernisgrund, wenn im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die verschiedenen Immissionen (z. B. Lärm u. Luftverunreinigungen) untersucht und bewertet werden. Diese Untersuchungen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt worden. Ungesunde Aufenthaltsverhältnisse im Plangebiet haben sich bei den Untersuchungen nicht herausgestellt.

Die in der Stellungnahme II/B 2 gemachten Hinweise werden aufgrund der Aktualität und des perspektivischen Blicks in die Zukunft zusätzlich in den Textteil der Planung aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 3.: IHK | Industrie- und Handelskammer zu Köln



IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom
610-bau | 05.10.2022

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 2171 4908-9903 | +49 2171 4908-9909

Datum
11. November 2022

Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen nbso Kita Henkelmännchen-Platz“ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie im Rahmen der Beteiligung zu dem vorherigen Planverfahren zum Bauungsplan Nr. 208 bereits mitgeteilt, halten wir eine adäquate Kinderbetreuung als wichtigen Standortfaktor für die örtlichen Unternehmen, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu vereinen. Gleichwohl möchten wir jedoch erneut darauf hinweisen, dass das Plangebiet ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehen war. Grundsätzlich sehen wir einen Wegfall von Gewerbeflächen äußerst kritisch, da in Leverkusen ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht – vor allem um bestehenden Leverkusener Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort aufzeigen zu können. Wir empfehlen daher als Ausgleich, qualitativ gleichwertige Gewerbeflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet auszuweisen. Darüber hinaus haben wir zur vorliegenden Planung keine weiteren Bedenken, da das Schallgutachten zu dem nachvollziehbaren Schluss kommt, dass die bestehenden Gewerbebetriebe im Umfeld keine Einschränkungen aufgrund der an sie heranrückenden Kindertagesstätte befürchten müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Sebastian Holthus
Standortpolitik
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

Industrie- und Handelskammer zu Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen | Internet: www.ihk-koeln.de
Tel. +49 2171 4908-0 | Fax +49 2171 4908-909

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 3

Die Stadt ist sich als Planverfasserin der Problemlage bewusst, dass sich mit der Überplanung der Plangebietsfläche der für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Anteil reduziert. Im Jahr 2017 hat sich die Stadt über einen Grundsatzbeschluss dazu verpflichtet eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen zu gewährleisten. Diese Selbstverpflichtung (Grundsatzbeschluss – Vorlage-Nr. 2017/1790) war und ist bei der Entscheidung für (oder auch gegen) eine bestimmte Fläche vom hohen Gewicht.

Im Stadtteil Opladen sind nur sehr wenige geeignete und verfügbare Flächen vorhanden. Die zentrale Lage der Fläche im Stadtgebiet, die gute Verkehrsinfrastruktur und vor allem die Verfügbarkeit dieser Fläche haben bei der Fokussierung auf diese Potenzialfläche eine entscheidende Rolle gespielt. Ein ausreichendes Kindergartenplatzangebot wird auch als Standortfaktor für Fachkräfte der hiesigen Unternehmen gesehen.

Zur Kompensation des Verlustes einer zuvor als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche lässt sich hier feststellen, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein direkter 1:1 Ausgleich möglich ist. Die Stadt Leverkusen ist aber auf mehreren Ebenen (z. B. Stadtentwicklung/Wirtschaftsförderung etc.) sehr darum bemüht auch in Zukunft ein breitgefächertes Gewerbeflächenangebot bereitstellen zu können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4.: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Immissionsschutz

Bezirksregierung Köln



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

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

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite
– Kita Henkelmännchen Platz“

Ihre E-Mail vom 05.10.2022, Az. 610-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Bauleitplanung wird seitens des Dezernats 53 der Bezirksregierung Köln wie folgt Stellung genommen:

a) Allgemeines

Im vorliegenden Verkehrsgutachten wird auch eine katholische Kindertagesstätte mit vier Gruppen erwähnt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Kindertagesstätte nicht im Plangebiet vorgesehen ist.

b) Berücksichtigung § 50 BImSchG i. V. mit Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“).

Datum: 18. November 2022
Seite 1 von 6

Aktenzeichen:
53.6.2-Pß

Auskunft erteilt:
Herr Pleiß

norbert.pleiss@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 128
Telefon: (0221) 147 - 3297
Fax: (0221) 147 -

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchstermine nur nach
telefonischer Vereinbarung

Landeshauptkasse NRW:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an
zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
UST-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Bezirksregierung Köln

Datum: 18. November 2022
Seite 2 von 6

Dies gilt auch für den Betriebsbereich der Firma Recticel Engineered Foams Germany GmbH (vormals Firma FoamPartner Leverkusen GmbH), Dieselstraße 7, 51381 Leverkusen. Hinsichtlich der Angaben unter Nr. 6.1 der Bebauungsplanbegründung wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zwischen Plangebiet und Betriebsbereich ca. 300 m und nicht wie angegeben 0,5 km beträgt.

c) luftverunreinigende Stoffe

Zu den vorgelegten Unterlagen gehört das Lufthygienische Fachgutachten Nr. 2024-I der Firma SimuPlan vom 28.08.2019, in dem die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen an Stickstoffdioxid (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) ermittelt und bewertet werden und das in der vorliegenden Planbegründung berücksichtigt wird. Zu diesem Gutachten ist von hier eine fachlich begründete Beurteilung ohne eine Beteiligung des LANUV NRW nicht möglich. Sofern Ihrerseits eine solche Beteiligung als sinnvoll angesehen wird, bitte ich um eine entsprechende Rückmeldung.

Hinsichtlich der Eingangsdaten (berücksichtigte Verkehrszahlen) des v. g. Fachgutachtens wird darauf hingewiesen, dass den Planunterlagen eine Verkehrsuntersuchung der Firma VIA vom 29.04.2022 beigelegt ist. Ein entsprechender Abgleich wird angeregt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich bei Ihren Ausführungen in der Planbegründung auf die Messergebnisse der Luftqualitätsüberwachung bis 2019 beschränkt wird und dass auf die Messergebnisse der nachfolgenden Jahre nicht eingegangen wird. Hier erscheint eine Ergänzung sinnvoll. In der Planbegründung wird zudem nicht auf den für die Stadt Leverkusen vorliegenden Luftreinhalteplan eingegangen.

Bezirksregierung Köln

Datum: 18. November 2022
Seite 3 von 6

Ausgehend vom vorliegenden Bebauungsvorschlag befindet sich ein Teil der vorgesehene Außenspielfläche der Kindertagesstätte relativ weit östlich. Die auf Seite 39 der Bebauungsplanbegründung und im Fachgutachten erwähnte Vorsorgemaßnahme wird somit nur teilweise berücksichtigt.

Für aktuelle Informationen zu Emissionen bzw. Immissionen an luftverunreinigenden Stoffen und Gerüchen sowie zu evtl. vorgesehenen Anlagenänderungen, bezogen auf die im Süden bzw. Südosten des Plangebietes befindlichen Anlagen der Firmen Bender Recycling GmbH & Co. KG, AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG sowie WS Waste Service UG, wird eine direkte Beteiligung des für diese Anlagen immissionsschutzrechtlich zuständigen hiesigen Dezernates 52 angeregt. Eine interne Beteiligung des Dezernates 52 bzw. eine Koordination von Stellungnahmen ist nicht erfolgt.

d) Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm stark vorbelastet bzw. wird voraussichtlich entsprechend belastet bleiben. Weiterhin liegt eine Vorbelastung durch Gewerbelärm vor.

Die gutachterlichen Untersuchungen zum Lärm beschränken sich aufgrund der voraussichtlichen Betriebszeiten der Kindertagesstätte auf den Tagzeitraum. Von hier wird davon ausgegangen, dass diese beschränkte Betriebszeit auch in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung findet.

Bezirksregierung Köln



Hinsichtlich des Aspektes Verkehrslärms wird unabhängig von der immissionsschutzrechtlichen Zuständigkeit mit Bezug auf das Schalltechnisches Prognosegutachten der Firma Graner + Partner vom 29.04.2021 Folgendes angemerkt:

Datum: 18. November 2022
Seite 4 von 6

- Den Planunterlagen ist ein Verkehrsgutachten der Firma VIA vom 29.04.2022 beigelegt. Hinsichtlich der Eingangsdaten (berücksichtigte Verkehrszahlen) wird ein entsprechender Abgleich angeregt.
- Die in den Anlagen dargestellte Bebauung des Plangebietes weicht vom Bebauungsvorschlag (Teil der Planunterlagen) ab.
- Für die unter Nr. 5.5 (Bewertung der Berechnungsergebnisse) enthaltenen Angaben zu den Immissionen auf den Außenspielflächen (< 62 dB(A)) wird eine Überprüfung anhand der Anlagen des Gutachtens angeregt. Ausgehend von der Lage der Außenspielfläche gemäß Bebauungsvorschlag ergeben sich auf den Außenspielflächen teilweise höhere Werte als der genannte Beurteilungswert von 62 dB(A)). Darauf wird im Gutachten bzw. in der Bebauungsplanbegründung nicht eingegangen. Außerdem enthält das Gutachten keine textlichen Angaben zu den entsprechenden Immissionen durch den Gesamtverkehr (Schiene und Straße).
- Bei den Bezügen auf die Ziffern der DIN 4109-2 auf Seite 17 des Prognosegutachtens liegen teilweise redaktionelle Unstimmigkeiten vor.
- Den Beschriftungen der Anlagen 14 -17 ist nicht zu entnehmen, dass der Gewerbelärm beim maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt wurde.

Bezirksregierung Köln



Datum: 18. November 2022
Seite 5 von 6

Hinsichtlich des Aspektes Gewerbelärm wird zur vorliegende schalltechnischen Untersuchung der Firma Peutz Consult GmbH (Bericht VE 7247-3 vom 20.06.2022) Folgendes angemerkt:

- Von hier wird davon ausgegangen, dass die schalltechnischen Vorgaben zur Haustechnik in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.
- Der südöstlich des Plangebietes befindliche gewerblich-industrielle Bereich um die Firma Recticel Engineered Foams Germany GmbH (vormals Firma FoamPartner Leverkusen GmbH) wurde im Hinblick auf die Vorbelastung nicht berücksichtigt (siehe auch Anlagen 7 und 12).
- Der Textteil enthält redaktionelle Unstimmigkeiten (u. a. Verweise auf Anlagen unter Nr. 6.3, Bezeichnung des in Nr. 6.3 letzter Abs. genannten Immissionsortes). Für die Anlagen 9 und 10 wird eine Überprüfung der Beschriftung angeregt (die dargestellten Immissionskontingente berücksichtigen vermutlich auch die Kontingente aus dem Bebauungsplan Nr. 172/II).

Mit Bezug auf die Angaben in der schalltechnischen Untersuchung zum sogenannten Recyclinghof (Firma Bender Recycling GmbH & Co. KG) und im Hinblick auf evtl. dortige Anlagenänderungen wird auf die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit des Dezernates 52 hier im Hause hingewiesen und eine direkte Beteiligung des Dezernates 52 angeregt. Das Dezernat 52 ist auch immissionsschutzrechtlich zuständig für die im Süden bzw. Südosten des Plangebietes befindlichen Anlagen der Firmen AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG und WS Waste Service UG. Eine interne Beteiligung des Dezernates 52 bzw. eine Koordination von Stellungnahmen ist nicht erfolgt.

Bezirksregierung Köln



Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei ähnlich Fällen in anderer Kommunen unabhängig von § 22 Abs. 1a BImSchG auch teilweise eine Ermittlung bzw. Bewertung der durch die Nutzung des Außenspielbereiches verursachten Lärmimmissionen erfolgt ist.

Datum: 18. November 2022
Seite 6 von 6

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.
Pleiß

- Nachtrag -

Von: Pleiß, Norbert <norbert.pleiss@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2022 08:18
An: Kominek, Karol; BETEILIGUNGEN.FB61
 @stadt.leverkusen.de
Betreff: Bauleitplanung, Stadt Leverkusen, Bebauungsplan Nr. 253/II, hiesige Stellungnahme vom 18.11.2022 (Az. 53.6.2-Pß)

Sehr geehrter Herr Kominek,

wie telefonisch erläutert, hat sich zur o. a. Bauleitplanung bzw. der zugehörigen Schalltechnischen Untersuchung der Firma Peutz Consult GmbH (Bericht VE 7247-3 vom 20.06.2022) ergänzend zu der Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahme vom 18.11.2022 noch Folgendes ergeben:

-Seite 12, Tabelle 5.1

Die genannten Meteorologiefaktoren Co beziehen sich auf die Station Düsseldorf und nicht wie aufgeführt auf die Station Köln-Wahn.

-Anlagen 2 bzw. 3.1

Für den Immissionsort IO 1 (nördlich Kindertagesstätte) wurde der Immissionsrichtwert entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt. Der Bebauungsplanes Nr. 208 B/II (einsehbar über Geoportal) enthält dort die Festsetzung eines Mischgebietes.

Evtl. sollte mit dem berücksichtigten Immissionsrichtwert das im Bebauungsplan Nr. 208 B/II weiter nördlich gelegene allgemeine Wohngebiet "abgedeckt" werden. Dazu wird eine Überprüfung bzw. Klarstellung angeregt.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Norbert Pleiß

Bezirksregierung Köln
 Dezernat 53 - Immissionsschutz einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz
 50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2 - 10, 50667 Köln
 Telefon: +49 221 147 - 3297
 Telefax: +49 221 147 - 3185
 E-Mail: norbert.pleiss@brk.nrw.de

<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.brk.nrw.de&umid=8454bb8c-2beb-400f-9992-68cee87263a4&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-f8cc688509e10ad141d737006a6628894f96efa0>
<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2ftwitter.com%2fBezRegKoeln&umid=8454bb8c-2beb-400f-9992-68cee87263a4&auth=395b53e6896de7226ee9ac623b8cc14e4ce7f6cc-81e6724e3fca4e2c533e0646df6a5e4192ef663a>
<https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fwww.facebook.com%2fBezirksregierungKoeln&umid=8454bb8c-2beb-400f-9992->

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 4

- zu a) Bei dem Punkt handelt es sich um eine richtige Feststellung. Die im Verkehrsgutachten genannte katholische Kindertagesstätte ist nicht Bestandteil dieser Planung.
- zu b) In diesem Punkt wird richtig festgestellt, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) befindet. Darüber hinaus ist der Hinweis zur Entfernung des Störfallbetriebes richtig. Der Abstand des vorgenannten Betriebes zum Plangebiet beträgt tatsächlich etwa 300 m und nicht 0,5 km, wie in der Begründung zur öffentlichen Auslegung geschrieben stand. Dieser redaktionelle Fehler ist in der finalen Fassung der Begründung korrigiert.
- zu c) Zunächst wird in diesem Punkt die Feststellung gemacht, dass die Ergebnisse des Lufthygienischen Fachgutachtens (SimuPlan 2019) in der Planbegründung berücksichtigt worden sind, aber nicht allein vom Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln überprüft werden können. Daher wird die Beteiligung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) empfohlen.

Von dieser Empfehlung wird hier Abstand genommen, da sich das LANUV im Regelfall nicht an Bauleitplanverfahren der Kommunen beteiligt. Darüber hinaus hat sich bereits zur frühzeitigen Beteiligung (2020) zu diesem Sachverhalt der Fachbereich Umwelt als untere Behörde – Abteilung Umweltvorsorge/Umweltplanung (UVP) – geäußert. Aufgrund der Faktenlage wurde/wird die Beteiligung des LANUV als entbehrlich gehalten. Diese Einschätzung ist auf Anfrage Anfang 2023 vom FB Umwelt (Abt. UVP) nochmals bestätigt worden.

Zur Diskrepanz der Verkehrszahlen im lufthygienischen Gutachten und des neueren Verkehrsgutachtens hat sich der FB Umwelt (Abt. UVP) ebenfalls geäußert. Die Zahlen (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, DTV) weichen nur sehr geringfügig ab, sodass sich hieraus kein Aktualisierungsbedarf ergibt.

Für die in der Stellungnahme II/B 4 angeregte Ergänzung zum Thema Luftqualitätsüberwachung hat der FB Umwelt (Abt. UVP) neue Daten zur Ergänzung der Begründung geliefert.

Der sich aus dem Bebauungsvorschlag ergebende Zuschnitt der Außenspielfläche ist nur als schematisches Beispiel der Flächenaufteilung zu verstehen und sagt im Detail nicht viel über den gewünschten Schutz vor luftverunreinigenden Quellen (Europa-Allee) – wie in der Stellungnahme II/B 4 moniert – aus.

Zu den möglicherweise von den benachbarten Unternehmen ausgehenden luftverunreinigenden Stoffen hat sich auch das Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln geäußert. In einer detaillierten Stellungnahme beschreibt das Dezernat 52 (BRK), dass von den benachbarten Unternehmen keine Gefahren durch Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Die Anregung aus der Stellungnahme II/B 4 erübrigt sich damit.

- zu d) Die Stellungnahme II/B 4 regt den Abgleich der Verkehrszahlen zwischen dem „Schalltechnischen Prognosegutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche“ (2021) und dem Verkehrsgutachten (2022) an. Weil die in beiden Gutachten verwendeten Zahlen sich nur geringfügig unterscheiden, wird davon Abstand genommen die Zahlen anzugleichen. Die tatsächlich erfassten Fahrzeugbewegungen im Verkehrsgutachten liegen zudem deutlich unter den prognostizierten Zahlen.

Beide Gutachten haben tatsächlich auch in Details abgewandelte Bebauungsvorschläge betrachtet. Grund hierfür sind Konzeptweiterentwicklungen, die in der Zeit zwischen den beiden Gutachten entstanden sind. Weil das „Schalltechnische Prognosegutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche“ (2021) eine schalltechnisch ungünstigere Situation betrachtet hat (z. B. mit dem Stellplatz im Süden als Lärmquelle), ist auch in diesem Fall von einer Anpassung Abstand genommen worden.

Weiter wird in der Stellungnahme II/B 4 angeregt, den Informationsgehalt des Punktes Nr. 5.5 des „Schalltechnischen Prognosegutachtens zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche“ mit den Angaben der Anlagen zu überprüfen. Bei dieser Betrachtung sollte – wie in der Stellungnahme angemerkt – der neuere Bebauungsvorschlag berücksichtigt werden. Bei dem neueren Konzept sind die Stellplätze an die Ostseite (parallel zur „Europa-Allee“) des Plangebietes verlegt worden. Somit befindet sich in diesem Fall ein etwa 10 m breiter Streifen der potenziellen Außenspielfläche im Nahbereich der „Europa-Allee“. In diesem

Bereich werden in der rechnerischen Simulation bis zu 65 dB (A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchG (Verkehrslärm-schutzverordnung) liegt für ein Mischgebiet (an dem sich das Plangebiet orientiert) bei 64 dB (A). Demnach sollte die Außenspielfläche möglichst nicht bis an die „Europa-Allee“ heranreichen bzw. durch bauliche Maßnahmen (z. B. kurze Mauer, Nebenanlagen oder Aufwattung des Bodens) von der Lärmquelle abgeschirmt werden. Wenn nicht anders möglich, muss die Außenspielfläche in mehr und weniger frequentierte Bereiche zoniert werden. Die Planbegründung ist um diese Problembeschreibung (S. 27–28) ergänzt. Anders als in der Stellungnahme II/B 4 dargelegt, enthält das „Schalltechnische Prognosegutachtens zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche“ auf Seite 16 eine ausformulierte Gesamtbetrachtung der Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche.

Zu den redaktionellen Unstimmigkeiten auf S. 17 und den Anlagen 14 – 17 des Schallgutachtens lässt sich festhalten, dass der Gewerbelärm doch in die Betrachtung eingeflossen ist und berücksichtigt wurde.

Die Feststellung der Stellungnahme II/B 4 ist auch in dem Punkt richtig, dass die schalltechnischen Vorgaben zur Haustechnik im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

Wie weiter in der Stellungnahme II/B 4 richtig festgestellt, ist der Bereich um die Firma Recticel Engineered Foams Germany GmbH im Hinblick auf die Vorbelastung nicht weiter berücksichtigt worden. Die Betrachtung einzelner Emissionsstandorte war nicht Ziel dieser Untersuchung (siehe S. 4 der Untersuchung).

Darüber hinaus wurde zu den angemerkten redaktionellen Unstimmigkeiten der schalltechnischen Untersuchung (PEUTZ – 2022, VE 7247-3) die folgende ergänzende Stellungnahme formuliert:

Fachgutachterliche Ergänzung
zu II/B 4. und der Untersu-
chung VE 7247-3

SCHALLSCHUTZ + BAUPHYSIK
AKUSTIK + MEDIENDECHNIK
ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ
UMWELTECHNOLOGIE

PEUTZ
CONSULT

Peutz Consult GmbH • Kolberger Str. 19 • 40599 Düsseldorf

Stadt Leverkusen
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen

Vorabzug

Ihr Zeichen

Unsere Projekt-Nr.
VE 7247

Unser Zeichen
LN

Datum
21.04.2023

**Hinweise zur schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 253/II
"Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserem Bericht VE 7247-3 vom 20.06.2022 erfolgte eine schalltechnische Bewertung des Gewerbelärms im Rahmen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz".

Im Rahmen der Trägerbeteiligung kamen hier Anmerkungen hinsichtlich der Bewertung der Betriebe im Umfeld.

Für die vorhandenen Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 172/II 1. Änderung sowie für Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs, wurden die im Bebauungsplan Nr. 172/II 1. Änderung festgesetzten Emissionskontingente als zulässige maximale Emissionen der Teilflächen angesetzt. Durch die aktuelle Rechtsprechung ist jedoch fraglich, ob der Bebauungsplan Nr. 172/II 1. Änderung einer Überprüfung standhalten würde. Daher kam die Frage auf, ob der Betrachtung der festgesetzten Emissionskontingente hier sachgerecht ist.

Für die vorhanden Betriebe erfolgten die Genehmigungen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172/II 1. Änderung – auch mit Hinblick auf die hier festgesetzten Emissionskontingente. Für die Beurteilung der Schallsituation stellt die Betrachtung der Emissionskontingente daher unabhängig von der heutigen rechtlichen Bewertung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 172/II 1. Änderung einen Ansatz auf der sicheren Seite liegend dar.

Zudem wurden die Emissionskontingente so dimensioniert, dass es in der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung im Umfeld zu einer Ausschöpfung der Vorgaben der TA Lärm kommt. Auch eine Neukontingentierung oder die Berücksichtigung anderweitig bestimmter Ersatz-



Die Akkreditierung gilt für den in der Urkundenanlage D-PL-20140-01-00 festgelegten Umfang der Bereiche Geräusche und Erschütterungen. Messstelle nach § 29b BImSchG

VMPA anerkannte Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109

Leitung:

Dipl.-Phys. Axel Hübel

Dipl.-Ing. Heiko Kremer-Bertram
Staatlich anerkannter Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Dipl.-Ing. Mark Bless

Anschriften:

Peutz Consult GmbH

Kolberger Straße 19
40599 Düsseldorf
Tel. +49 211 999 582 60
Fax +49 211 999 582 70
dus@peutz.de

Borussiastraße 112
44149 Dortmund
Tel. +49 231 725 499 10
Fax +49 231 725 499 19
dortmund@peutz.de

Pestalozzistraße 3
10625 Berlin
Tel. +49 30 92 100 87 00
Fax +49 30 92 100 87 29
berlin@peutz.de

Gostenhofer Hauptstraße 21
90443 Nürnberg
Tel. +49 911 477 576 60
Fax +49 911 477 576 70
nuernberg@peutz.de

Geschäftsführer:

Dr. Ir. Martijn Vercammen
ir. Ferry Koopmans
AG Düsseldorf
HRB Nr. 22586
Ust-IdNr.: DE 119424700
Steuer-Nr.: 106/5721/1489

Bankverbindungen:

Stadt-Sparkasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 220 241 94
BLZ 300 501 10
DE79300501100022024194
BIC: DUSSEDDXXX

Niederlassungen:

Mook / Nimwegen, NL
Zoetermeer / Den Haag, NL
Groningen, NL
Eindhoven, NL
Paris, F
Lyon, F
Leuven, B

peutz.de

Document: /Projekte/VE/7247_VE_SU_Luif_Henkelmaennchen_Kita_nbso/02_DOKU/02_Briefe_Memos/Bn_2023/04/21_Siellungsanme_T06B_111.pdf

Fachgutachterliche Ergänzung
zu II/B 4. und der Untersu-
chung VE 7247-3



schallquellen würde daher in der Summe über alle Teilflächen zu einem vergleichbaren Ergebnis führen und nichts an der tatsächlichen Schallsituation ändern.

Des Weiteren erfolgte eine Betrachtung des Recyclinghofs „Bender Recycling“ sowie des Großmarktes für landwirtschaftliche Erzeugnisse südöstlich des Vorhabens. Hierzu erfolgte die Dimensionierung von Ersatzflächenschallquellen, deren zulässige Emissionen anhand von Restriktionen im Bestand dimensioniert werden. Seitens der Bezirksregierung kam hier mit dem Schreiben vom 18.11.2022 (Az-53.2-Pf) die Anmerkung, dass die südöstlich in einem größeren Abstand liegenden Betriebe „Recticel Engineered Foams Germany GmbH“ (vormals FoamPartner Leverkusen), „AVEA Entsorgungsbetriebe“ und „WS Waste Service“ nicht mitbetrachtet wurden. Eine Mitberücksichtigung dieser Betriebe in einem größeren Abstand zum Plangebiet würde jedoch in der Summe lediglich dazu führen, dass die zusätzlich den oben genannten Betrieben zugesprochenen Emissionen denen dem Betrieb „Bender Recycling“ zugeordneten Emissionen - bei einer weiterhin anzusetzenden Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld abgezogen werden würden. Insgesamt ist hier mit keiner relevanten Veränderung der berechneten Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen. In der Bezirksregierung vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen zu der Genehmigung des Betriebs „Recticel Engineered Foams Germany GmbH“ wurden zudem keine Immissionsberechnungen in Richtung der hinter dem Plangebiet liegenden Wohnbebauung durchgeführt. Demnach ist hier wohl auch nicht mit immissionsrelevanten Gewerbelärmimmissionen durch den Betrieb zu rechnen.

In unserer Untersuchung VE 7247-3 vom 20.06.2022 wird bei den berücksichtigten Emissionspegel für „Bender Recycling“ sowie dem Großmarkt für landwirtschaftliche Erzeugnisse bereits im Sinne einer Betrachtung auf der sicheren Seite liegend eine Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm unterstellt. Wie die Betrachtung der Gesamtpegel aus den gewerblichen Nutzungen aufzeigt, wird hierdurch an der Bestandsbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets eine Immissionsbelastung knapp unterhalb der Mischgebietswerte unterstellt. Eine höhere Belastung wäre selbst unter Annahme einer Gemengelage hier wohl unverhältnismäßig und müsste ordnungsrechtlich geregelt werden.

Die Firma „Bender Recycling“ unterstellt dem Planvorhaben in Ihrem Schreiben vom 11.11.2022 einen Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets. Hierfür liegt unseres Erachtens nach keine Rechtfertigung vor, da Kindertagesstätten ebenso in Misch- oder sogar Gewerbegebieten zulässig sind. Wie in der Untersuchung VE 7247-3 vom 20.06.2022 aufgezeigt, werden zwar unter den wohl überschätzenden Ansätzen für die Betriebe im Umfeld die Vorgaben der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten, die hier jedoch zur Bewertung zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten. Durch die geplante Kita kommt es daher nicht zu einer zusätzlichen Einschränkung des Betriebs „Bender Recycling“ oder anderer Betriebe.

Hier ist zudem anzumerken, dass sich unmittelbar westlich des Plangebiets bereits heute Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets befindet. Die ge-

VE 7247
21.04.2023

Seite 2

Fachgutachterliche Ergänzung
zu II/B 4. und der Untersu-
chung VE 7247-3



plante Kita mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets im Vergleich zum bestehenden all-
gemeinen Wohngebiet mit einem um 5 dB höheren Schutzanspruch kann daher auch auf-
grund des noch größeren Abstandes zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Betriebe
führen.

Mit Druckdatum vom 21.04.2023 erfolgte zudem redaktionelle Anpassungen der Tabelle 5.1
im Bericht VE 7247-3 mit einer Korrektur der berücksichtigten Werte für die meteorologische
Dämpfung. Hier waren fälschlicherweise statt der in den Berechnungen berücksichtigten Kor-
rekturwerte der Station Köln-Wahn die entsprechenden Werte der Station Düsseldorf im Be-
richt eingetragen.

Im Sinne einer Betrachtung auf der sicheren Seite liegend wird für die Prüfung der Zulässig-
keit des Vorhabens im Sinne der TA Lärm bereits an der südlichen Baugrenze zum Plange-
biet am Immissionsort 1 als Referenzpunkt für das dahinter liegende allgemeine Wohngebiet
auf Einhaltung der strengeren Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) ge-
prüft. Faktisch liegt der Immissionsort 1 noch in einem Mischgebiet mit einem um 5 dB höhe-
ren Immissionsrichtwert.

In der Tabelle 14 wurden für die Immissionsorte bei der Berechnung der sich ergebenden
Immissionskontingente eine Suchstahlorientierung berücksichtigt, sodass die Quellen im Rü-
cken des Immissionsortes vernachlässigt werden. In der Anlage 10 ist dies nicht der Fall.
Daher ergeben sich in der Anlage 14 an den Südfassaden scheinbar geringer Immissions-
kontingente als in der Anlage 10. Mit dem oben genannten Druckdatum erfolgte hier eine An-
passung der Werte in der Anlage 14, um eine Vergleichbarkeit zwischen den genannten An-
lagen herzustellen und um überschätzend auf der sicheren Seite zu liegen. An den Immissi-
onsorten mit der größten Lärmbelastung ergeben sich hierdurch jedoch keine Veränderun-
gen, an der südlichen Baugrenze ergeben sich rechnerisch um 1,7 dB höhere Beurteilungs-
pegel von 58,3 dB(A) statt 56,6 dB(A).

Mit freundlichen Grüßen

Peutz Consult GmbH

ppa. Dipl.-Phys. Axel Hübel
(Messtellenleitung)

i.V. Dr. Lukas Niemietz
Projektleiter

VE 7247
21.04.2023

Seite 3

Die in der Stellungnahme II/B 4 angeregte Beteiligung des Dezernat 52 der Bezirksregierung Köln ist – wie bereits weiter oben unter Punkt c) geschrieben – im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgt. Die Stellungnahme ist dem Abwägungsdokument angehängt.

Dem letzten Hinweis der Stellungnahme II/B 4 kann nicht gefolgt werden. Der § 22 Abs. 1a BImSchG, Zitat: „*Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“, ist eindeutig zu verstehen.*

Zur ergänzenden E-Mail vom 16.12.2022:

Bei den genannten Punkten handelt es sich hauptsächlich um redaktionelle Unstimmigkeiten. Die ergänzende Stellungnahme des Fachgutachters geht auf diese auch ein. Zum genannten Immissionsort IO 1 lässt sich feststellen, dass in der Untersuchung für diesen Ort die Richtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) statt des hier eigentlich vorhandenen „Mischgebiets“ (MI) angesetzt worden sind. Demnach ist hier die Situation mit schärferen Grenzwerten betrachtet worden (Anlage 3.1 der Untersuchung VE 7247-3). Im Ergebnis wird bei dieser Betrachtung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (gem. der TA Lärm) auch mit dem schärferen Grenzwert (WA) nachgewiesen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Anregungen und Hinweise ist in den Planunterlagen redaktionell eingegangen worden.

II/B 5.: Fachbereich 36 – Ordnung und Straßenverkehr

36-20-01-cl
Conchita Laurenz
☎ 36 300

10.10.2022

61 - Herr Bauerfeld über Dez. II

~~Vorhabenbezogener~~ **Bebauungsplan Nr. 253B/II "Opladen - nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz"** -
- Beteiligung der Fachbereiche

Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wie bereits in der Stellungnahme vom 21.09.2018 durch die Bezirkssachbearbeiterin Frau Montag ausgeführt. Frau Montag wies allerdings bereits damals darauf hin, dass eine umfassende Beurteilung der Verkehrssituation erst erfolgen kann, wenn weiterführende Informationen zur Andienung, Kitagröße, Stellplatznachweis und ein Verkehrsgutachten vorliegen.

Diese Unterlagen wurden uns nunmehr überlassen, so dass seitens des Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr folgende Einschätzung abgegeben wird:

Laut dem Verkehrsgutachten des VIA Planungsbüro zur Kita Henkelmännchen-Platz vom April 2022 ist vorgesehen, dass in der Kindertagesstätte Platz für 170 Kinder in 8 Gruppen geschaffen wird.

Hierzu geht das Gutachten von einem Bedarf von insgesamt 20 PKW-Stellplätzen aus (14 Stellplätze für die Mitarbeiter und insgesamt lediglich 6 Stellplätzen für Eltern und Besucher).

Das Vorhalten von lediglich 20 Stellplätzen hält der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr aufgrund der gemachten Erfahrungen vor anderen Kindergärten und Kindertagesstätten für tatsächlich unrealistisch und befürchtet ein erhebliches Verkehrschaos zu den Hol- und Bringzeiten auf der Europaallee und dem danebenliegenden Parkplatz Henkelmännchenplatz.

Erschwerend hinzu kommt, dass, sollten sämtliche Parkflächen um die Kita belegt sein, es keinerlei Ausweichmöglichkeiten auf der Europaallee gibt und zu befürchten ist, dass die Eltern dann halb auf dem Grünstreifen an der Europaallee parken und so den Verkehrsfluss auf der als Schnellstraße vorgesehenen Straße, behindern und ein Sicherheitsrisiko für Fußgänger/Radfahrer und im schlimmsten Fall die anderen Eltern mit ihren kleinen Kindern, darstellen.

Ein Ausweichen auf die Adalbert-Stifter-Straße / Friedrich-List-Straße / Wilhelmstraße ist ebenfalls nicht möglich, da es sich hier um eine reine Bewohnerparkzone handelt (Eingeschränkte Haltverbotszone – Bewohner frei), was ein Parken rechtlich unmöglich macht und, ebenso wie das Parken auf der Europaallee, Verwarnungen zur Folge hat.

Zur Begründung von lediglich 20 Parkflächen geht das Verkehrsgutachten davon aus, dass in den Morgenstunden bei 170 Kindern lediglich 51 Bringverkehre mit dem PKW stattfinden, da nach deren Berechnungen die meisten Eltern ihre Kinder aus dem Einzugsgebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Kindertagesstätte bringen würden.

- 2 -

Das Einzugsgebiet wird hierbei mit einem Radius von 1,5 – 2 km angegeben.

Zudem geht das Gutachten davon aus, dass die Kindertagesstätte gut mit dem ÖPNV angebunden ist, da man vom Busbahnhof Opladen die Einrichtung in 10 Minuten und vom Bahnhof aus in Fußläufig 15 Minuten erreichen kann.

Die Erfahrungen des Fachbereichs Ordnung und Straßenverkehr haben jedoch gezeigt, auch und vor allem aus den zahlreichen Beschwerden der Eltern, Kitas und Anwohner um diese Einrichtungen der letzten Jahre, dass berufstätige Eltern keinen Fußweg von 2 x 10/15 Minuten sowie die Bringzeit von rd. 5-15 Minuten in Kauf nehmen können und so die Kinder lieber mit dem PKW einfach und schnell zur Betreuung bringen um dann weiter zur Arbeitsstätte zu fahren.

Auch einen Weg von 1,5 – 2 km einfache Strecke, können sich die wenigstens berufstätigen Eltern zu Fuß oder mit dem Rad auf dem Weg zur Arbeit erlauben und werden hier erfahrungsgemäß, besonders auch in der kalten und nassen Jahreszeit, lieber den PKW wählen.

Da Kindergartenkinder nicht die letzten paar Meter zum Kindergarten alleine zurücklegen können, sind die Eltern darauf angewiesen ihre Kinder unmittelbar in der Einrichtung abgeben zu können.

Es ist richtig, dass das Mobilitätskonzept 2030 + andere Mobilitätsalternativen bevorzugt, so lange diese jedoch von den Eltern nicht genutzt werden da sie keine gleichwertige Alternative zum PKW darstellen, kann der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr einer Verringerung von Parkflächen, besonders auch im Hol- und Bringverkehr vor Kitas, nicht zustimmen.

Unserer Meinung nach sind mindestens 40 Parkflächen vor der Kita vorzuhalten, je nach Bewirtschaftung des Parkplatz Henkelmännchenplatz, zu der bislang noch keine Informationen vorliegen.

Erschwerend hinzu kommt, dass laut Verkehrsgutachten eine weitere katholische Kita im Nahbereich geplant wird, für die bei 4 Gruppen mit insgesamt 85 Kindern ebenfalls nur 9 Parkflächen für die Beschäftigten und 4 Parkflächen für die Eltern und Besucher vorgesehen sind.

Sollten die Parkflächen wie im Gutachten vorgesehen umgesetzt werden, erwartet der Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr ein Verkehrschaos um den Henkelmännchen Platz besonders in den morgendlichen Hol- und Bringzeiten, für welches von hier später keine Verantwortung übernommen werden kann hinsichtlich der Beschwerdesachbearbeitung.

Wir bitten daher nachdrücklich, die oben genannte Menge an Parkflächen mindestens bereitzustellen.

1. s. E.

2. z. V.

3. N:\36Neu\363\03 - Verkehrslenkung Baustellenkoordination\Stellungnahmen 61\Bez. II\Bso Kita Henkelmännchenplatz\Stellungnahme Kita Henkelmännchenplatz 10.10.2022.docx

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 5

Auf Seite 30 (Punkt 6 – Stellplatzbedarf) des Verkehrsgutachtens (VIA eG 2022) wird die Ermittlung des Stellplatzbedarfs für die Kindertagesstätte systematisch abgeleitet. Zur Orientierung werden zunächst die Richtwerte der städtischen Stellplatzsatzung (rechtswirksam seit Herbst 2021) herangezogen. Demnach müssten für eine Kindertagesstätte dieser Größe (170 Kinder) 14 Stellplätze Vorgehalten werden. Hiervon sollen 60 % (8 Plätze) den Besucherinnen und Besuchern bereitstehen. Darüber hinaus ist für diese Einrichtung eine individuelle Betrachtung (bezogen auf die Verortung im Stadtgebiet und die damit verfügbaren Verkehrsmittel) vorgenommen worden. Diesem detaillierten Blick nach werden sechs Stellplätze für Besucherinnen und Besucher als ausreichend erachtet. Aus der „Verkehrserzeugungstabelle zur geplanten Nutzung“ (→Tab. 3-1, S. 20) ergibt sich auch ein Bedarf von 14 Stellplätzen für Beschäftigte. Insgesamt hält die Untersuchung deshalb 20 Stellplätze für die Kindertagesstätte als erforderlich.

An diesem Punkt muss der Sorge der Stellungnahme II/B 5 entgegengebracht werden, dass die Gesamtanzahl der Stellplätze wichtiger ist als das Verhältnis der Nutzerinnen und Nutzer. An dem vorgeschlagenen Verhältnis (14 Plätze/70 % Beschäftigte und 6 Plätze/30 % Besucheranteil) muss nicht strikt festgehalten werden. Zumal der Fachbereich „Kinder und Jugend“ als städtischer Betreiber von Kindertagesstätten erklärt hat, keine Beschäftigtenstellplätze vorhalten zu wollen (Stichwort: Mobilitätskulturwandel). Die Einrichtung wird mit gesamt 20 Stellplätzen mehr anbieten können, als von der Stellplatzsatzung vorgegeben. Für die prognostizierte Menge an Bring- und Holverkehren wird diese Gesamtzahl völlig reichen.

Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung dem möglichen künftigen Fehlverhalten der Eltern vorzubeugen. Die in der Stellungnahme vorgeschlagene Stellplatzanzahl (40 Plätze) ist aus Sicht des Fachbereichs Stadtplanung zu hoch angesetzt und wird den Zielen des Mobilitätswandels nicht gerecht. Grund und Boden ist viel zu kostbar um nur in einen zeitweise genutzten Stellplatz gewandelt zu werden.

Die in der Stellungnahme II/B 5 beschriebene Situation mit der weiteren privaten Kita nördlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ist genau der Grund, weshalb das Verkehrsgutachten (VIA eG 2022) in Auftrag gegeben worden ist. Diese Situation wird im Gutachten (Punkt 8, S. 34) schließlich fachkundig bewertet. Die Qualität dieses Knotenpunktes wird als »gut« eingestuft.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung bzw. dem Vorschlag wird nicht gefolgt.

II/B 6.: Fachbereich 32 – Umwelt

17. 11. 22 SS
hc → 613

321-96-35-207-no

15.11.2022
 Fachbereich Umwelt
 neue bahnhof opladen
 Hr. Nowotka
 ☎ 3259
 📠 3202
 ✉ martin.nowotka@stadt.leverkusen.de


 → Kominiek

FB 61 – Herr Kominiek

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 253/II „Opladen - nbso/Westseite - Kita Henkelmännchen-Platz“

Ihre Bitte um Stellungnahme vom 05.10.2022

Nach fachtechnischer Prüfung nehme ich wie folgt Stellung:

(*UAB) → **Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Frau Tapernon-Franz 3233 / Frau Weißenberg 3234)**

I) Schutzgutbezogene Informationen

Keine Anmerkungen

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Deponieverordnung
- Gewerbeabfallverordnung
- Verpackungsgesetz
- Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen

III) Anregungen/Hinweise

1. Bodenbelastungen

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen (geo-id, 09/2022) wurde eine Sanierung der Fläche für das vorgesehene Bauvorhaben „Kita Henkelmännchen-Platz“ durchgeführt und der Sanierungserfolg dokumentiert.

Anregungen/Hinweise der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zum Thema Bodenbelastungen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht mehr erforderlich.

....

- 2 -

2. Entsorgung - Abfallsammlung

Es sind bei der Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen.

Bei der Einrichtung des Standplatzes sind die Vorgaben des § 18 AES zu beachten. Diese Aspekte des Platzbedarfes und der Fahrzeugerreichbarkeit müssen bei der Planung beachtet werden. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

(*UBB) →

Alllasten, Untere Bodenschutzbehörde (Herr Kaiser, 3238)

1) Schutzgutbezogenen Informationen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) 253/II „Opladen – nbso/Westseite – KITA Henkelmännchen-Platz“ ist im Bodenschutz- und Alllastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen:

NE 2063 - Eisenbahnstandort Opladen (EOP)

Weitere Hinweise auf Alllasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des B-Plans 253/II nicht vor.

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Geltungsbereich des B-Plans 253/II (vormals 208B/II - 2. Änderung) im Hinblick auf die geplante Nutzung als KiTa-Standort gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind im Gutachten der geo-id GmbH vom 03.09.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes aus vornehmlich 0,3 m bis 1,4 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Lediglich in den Rammkernsondierungen RKS 4 und RKS 6 wurden mit 2,75 m bzw. 2,0 m lokal größere Auffüllungsmächtigkeiten festgestellt. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.

Die an der sensorisch auffälligen Einzelprobe der RKS 15 (0,1-0,8 m) durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigte mit 130 mg/kg einen deutlich erhöhten Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Die an Mischproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

- 3 -

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde wurden zur Herrichtung der Fläche (im Hinblick auf die geplante Nutzung als KiTa-Standort) im Zeitraum November 2021 bis Juni 2022 umfangreiche Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die unter fachgutachterlicher Begleitung durchgeführten Maßnahmen sind im Gutachten der geo-id GmbH vom 13.09.2022 dokumentiert.

Demnach wurden im November 2021 zunächst die im Bereich der RKS 15 festgestellten Bodenverunreinigungen (siehe oben) gezielt aufgenommen. Im Zeitraum April 2022 bis Juni 2022 wurden überdies die schadstoffbelasteten Auffüllungen im Bereich des überplanten Geländes zunächst bis zu einer Tiefe von 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) vollflächig abgetragen. Der dabei unterhalb der aufgenommenen Auffüllungen angetroffene natürlich anstehende Untergrund (= Sande und Kiese der Rheinterrasse) zeigte lokal sensorisch auffällige, linienartige Bodenveränderungen (dunkel braungrau bis schwarz verfärbt, zum Teil starker aromatischer Geruch), die offensichtlich auf verfüllte ehemalige Kabel- und Leitungsgräben zurückzuführen waren. Im nächsten Arbeitsschritt wurden die sensorisch auffälligen Böden im Bereich der vorgenannten ehemaligen Kabel- und Leitungsgräben gezielt aufgenommen.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen wurden die im Zuge der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen aufgenommenen schadstoffbelasteten Böden einer geeigneten Entsorgung zugeführt.

Die an Bodenmischproben, die nach Abschluss der Aushubarbeiten zur Dokumentation des Sanierungserfolgs im Bereich der Baugrubensohle (bei 0,6 m unter GOK) entnommenen wurden, durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) ist auf Grundlage der vorliegenden Befunde der Sanierungserfolg hinreichend dokumentiert. Eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) ist mit Abschluss der erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zukünftig nicht mehr zu besorgen.

Unbeschadet dessen wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Massendefizite, die durch Aufnahme der Auffüllungen entstanden sind, zumindest in den Bereichen der zukünftig geplanten Grün- und Spielflächen durch Bodenmaterial, welches nachweislich die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Punkt 4 einhält, auszugleichen sind.

Eine qualifizierte Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ ist auf Grundlage der vorliegenden Befunde mit Abschluss der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

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

III. Anregungen/Hinweise

Angesichts der im Geltungsbereich des B-Plans 253/II im Zeitraum November 2021 bis Juni 2022 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind die Ausführungen in den

- 4 -

vorliegenden Entwürfen zur Begründung und Textliche Festsetzungen zum Thema „Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen“ zwischenzeitlich veraltet und zum Teil nicht mehr korrekt. Daher sind die Ausführungen zum Thema „Altlasten und sonstige schädliche Bodenveränderungen“ in Begründung und Textlichen Festsetzungen auf Grundlage der in dieser Stellungnahme der UBB unter Punkt I dargelegten „Schutzgutbezogenen Informationen“ zu aktualisieren.

(*UIB) →

Untere Immissionsschutzbehörde (Herr Ruhm 3222)

I. Schutzgutbezogenen Informationen

Keine Anmerkungen

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 um-weltbezogenen 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 freizuhaltenden 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 durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Im-missionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen.

III. Anregungen/Hinweise

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen, nach intensiven vorbereitenden Fachgesprächen, die auch Eingang in die Planung gefunden haben, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Zum jetzigen Planungszeitpunkt sind keine Konflikte erkennbar, die gesunde Wohn-und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet ausschließen. Konflikte mit immissionsrelevanten, gewerblichen Anlagen im Umfeld sind nicht erkennbar.

(*UNB) →

Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Herr Neuser, 3247)

I) Schutzgutbezogene Informationen:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes und es sind keine Schutzgebiete oder nach §30 Bundesnaturschutzgesetz geschützten Biotope betroffen.

II) Rechtliche Grundlagen

- 5 -

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden. Dafür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird.

Durch das Planungsvorhaben dürfen im Rahmen der Umsetzung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

III) Anregungen und Hinweise

Auf Grundlage der eingereichten Artenschutzprüfung Stufe 1 (Große – Kreyszig – Dr. Schönert GbR, Stand 08.2020) sind die aufgeführten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen als textliche Festsetzung / Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung werden zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie zum Schutz von Fledermäusen generell auf den Zeitraum 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beschränkt.
2. Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und zur Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen.
 - 2.1 Maßnahme Flussregenpfeifer: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, werden im Plangebiet im versetzten 10 m Raster Pfosten mit einer Endhöhe von 1,5 m eingeschlagen und oben sowie in der Mitte etwa 1,5 m lange Flatterbänder (rotweiß) angeknötet. Die lose im Wind wehenden Bänder sollen die Flussregenpfeifer und andere Bodenbrüter vergrämen. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.
 - 2.2 Maßnahme Kreuzkröte: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sollte das Plangebiet vor Baubeginn zu geeigneten Zeitpunkten auf Kreuzkröten hin untersucht werden, diese abgesammelt und in das Kreuzkröten-Biotop bei Schlebuschrath verbracht werden. Geländesenken, in denen sich temporär Wasser aufstauen kann und die sich somit als Laichhabitate anbieten, müssen kontinuierlich verfüllt und eingeebnet werden. Haufwerke, Folien, Bretter usw. unter denen sich Kreuzkröten verstecken könnten sollten kontinuierlich aus dem Plangebiet entfernt werden. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.
3. Die Böschung entlang der Friedrich-List-Straße wird mit ihrem Bewuchs aus ruderalen Säumen, Brombeerfluren sowie Sträuchern als Lebensraum für Vögel und als Bestandteil einer Leitstruktur für Fledermäuse erhalten.

- 6 -

4. Bei den Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.
5. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird. Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.
Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.
6. Nächtliche Beleuchtungen können zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse anlocken. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sowie zum Insektenschutz sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten. Dadurch können die Störwirkungen für lichtempfindliche Arten minimiert werden.

Bei Einhaltung der Hinweise kann zurzeit eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Textlichte Festsetzungen

Der Punkt „7.1 Außenspielbereich“ sollte um folgenden Satz ergänzt werden.

„Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden“.

Der Punkte 7.2 „Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf“ sollte um folgenden Punkt ergänzt werden.

„Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Sträucher verwendet werden“.

Bei Aufnahme der oben genannten Hinweise bestehen aus natur-, landschaft- und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans 253/II „Opladen – nbsowestseite – KiTa Henkelmännchen-Platz“.

(*UWB) → **Untere Wasserbehörde (Herr Schmidt, 3213)**

1) Schutzgutbezogene Informationen

- 7 -

Im B-Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, und das Gebiet liegt nicht in einer wasserrechtlichen Schutzfläche.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)

III) Anregungen/Hinweise

Für die Nutzung oder Benutzung eines Gewässers (z.B. Versickerung von NW) ist eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Das Gebiet liegt einer Fläche für die per Allgemeinverfügung aufgrund einer GW-Belastung mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln(PBSM) ein Förderverbot für Grundwasser besteht.

(*UVP) →

Stellungnahme zum Bereich Klima / Luft (Herr Ertl, 3245)

I. Schutzgutbezogene Informationen

Die Anmerkungen und Hinweise zur Lufthygiene im Rahmen der Stellungnahme zur ursprünglich vorgesehenen 2. Änderung des Bebauungsplans 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“ wurden in den nunmehr vorliegenden Unterlagen vollumfänglich berücksichtigt. Aus stadtklimatischer und lufthygienischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des o.g. Vorhabens.

IA. Nowak

Abwägungsvorschlag der Verwaltung zur Stellungnahme II/B 6

Zum Punkt der UAB:

Den Planunterlagen fehlte bisher ein Hinweis zum Thema „Abfall und Abfallentsorgung“. Der von der UAB formulierte Textbaustein „Entsorgung – Abfallsammlung“ wurde als redaktionelle Ergänzung zu den Hinweisen der Planung aufgenommen.

Zum Punkt der UBB:

Das Thema „Bodenaltlasten im Plangebiet“ hat sich kurz vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sehr zum Positiven gewandelt. Im Plangebiet wurden im Zeitraum April 2022 – Juni 2022 im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Durch die erfolgte Sanierungsmaßnahme entsprechen Textteile der Begründung nicht dem neusten Sachstand. Die Kennzeichnung einer Bodenaltlast (nachrichtliche Übernahme) in den textlichen Festsetzungen (unter Punkt B) ist mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme nicht mehr notwendig.

In Abstimmung mit der UAB wurden die Planunterlagen zum Themenfeld „Bodenaltlasten“ redaktionell überarbeitet.

Zum Punkt der UIB:

Die untere Immissionsschutzbehörde stellt fest, dass keine immissionsrelevanten Konflikte mit der Umsetzung der Planung ersichtlich sind, auch mit den gewerblichen Anlagen im Umfeld nicht.

Zum Punkt der UNB:

Die in der Stellungnahme der UNB gemachten Anregungen zu „Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ bezogen auf die Natur und den Naturhaushalt wurden berücksichtigt und in der vorgeschlagenen Form (redaktionell) in die Planbegründung sowie in verkürzter Form unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die angeregte Ergänzung der Punkte 7.1 und 7.2 der textlichen Festsetzungen wurde ebenfalls berücksichtigt.

Zum Punkt der UWB:

Die Planbegründung enthielt bereits zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs unter Punkt 5.8 (Seite 18) die Beschreibung der Grundwassersituation mit dem Hinweis auf die Allgemeinverfügung (→Verbot der Grundwasserförderung).

Zum Punkt der UVP:

Bei diesem Punkt handelt es sich lediglich um eine Feststellung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise sind in der Planung berücksichtigt.

Hinweis:

In der folgenden Auflistung sind alle zum Verfahrensschritt (der öffentlichen Auslegung) eingegangenen Schreiben zu finden. Darunter auch die nicht abwägungsrelevanten (→ keine Bedenken, nicht betroffen, etc.)

Öffentlichkeit:

III/A 1 (11.11.2022)

Behörden und TöB:

- **Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr** (10.10.2022)
- **Fachbereich Umwelt** (15.11.2022)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 35** (06.10.2022)
- **TBL – Technische Betriebe der Stadt Leverkusen** (07.10.2022)
- **Geologischer Dienst NRW** (07.10.2022)
- **LVR – Landschaftsverband Rheinland – Denkmalschutz** (07.10.2022)
- **Stadt Bergisch Gladbach** (10.10.2022)
- **Westnetz GmbH** (10.10.2022)
- **Polizeipräsidium Köln** (13.10.2022)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 33** (14.10.2022)
- **Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL West, PTI 22, B1** (14.10.2022)
- **BIL Leitungsauskunft** (17.10.2022)
- **Gascade Leitungsauskunft** (17.10.2022)
- **Pledoc Netzauskunft** (10/17.10.2022)
- **Westnetz GmbH – Westenergie** (10.10.2022)
- **WSW Energie & Wasser AG** (17.10.2022)
- **Stadt Monheim** (18.10.2022)
- **Nord-West Oelleitung GmbH** (19.10.2022)
- **Amprion GmbH** (19.10.2022)
- **WUPSI GmbH** (20.10.2022)
- **Thyssengas GmbH** (05.10.2022)
- **Evonik Operations GmbH** (25.10.2022)

- **Stadt Burscheid** (25.10.2022)
- **Deutsche Bahn AG** (02.11.2022)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 52** (07.11.2022)
- **Wupperverband** (07.11.2022)
- **D-Telekom Technik GmbH – Richtfunk** (09.11.2022)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 25** (10.11.2022)
- **NVR – Nahverkehr Rheinland** (10.11.2022)
- **Stadt Köln** (10.11.2022)
- **Vodafone GmbH** (10.11.2022)
- **IHK – Industrie- und Handelskammer zu Köln** (11.11.2022)
- **Bezirksregierung Köln – Dez. 53** (18.11.2022)

Die Schreiben sind im Ratsinformationssystem (RIS) in den Anlagen 2.2 – 2.4 (zu dieser Vorlage) einzusehen. Die Aufteilung der Anlage 2 in Unternummern (2.1 – 2.4) ist technischer Natur. Die Anlagen dürfen als Dateien derzeit eine bestimmte Größe nicht überschreiten.



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 253/II

„Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“

Textliche Festsetzungen

Stand: Mai 2023

– Exemplar zum Satzungsbeschluss –

Stadt Leverkusen,
Fachbereich Stadtplanung – 61

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindertagesstätte“.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 23 BauNVO)

Überschreitung durch untergeordnete Bauteile

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Hauseingänge, Treppenträume und Erker, um bis zu 1 m und in Summe auf höchstens 1/4 der jeweiligen Fassadenbreite überschritten werden.

3. Nebenanlagen

(gem. § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur untergeordnete technische Nebenanlagen z. B. zur Energieversorgung der geplanten Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die sonst gemäß § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO möglichen Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig.

4. Stellplätze und Stellplatzanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie §§ 48 u. 89 BauO NRW)

Die für die geplante Nutzung notwendige Stellplatzanlage bzw. die Stellplätze für PKW sind in der Planzeichnung nicht explizit zeichnerisch festgesetzt.

Neben PKW-Stellplätzen sind auch ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen. Die herzustellende Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze ist der Richtzahlentabelle der städtischen Stellplatzsatzung zu entnehmen.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß der zusätzlichen grafischen Darstellung der Isophone für das EG und 1. OG auf dem Bebauungsplan und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \quad \text{der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_w = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Bei schutzbedürftigen Räumen, welche tagsüber auch zum Schlafen genutzt werden, ist eine fensterunabhängige Belüftung der Räume vorzusehen.

Ausnahmeregelung

Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

6.1 Fassaden, Außenwände

Mindestens 20 % der Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist als Material Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

Die Fassaden/Außenwände sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

6.2 Dächer

Dachform

Im Plangebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

Dacheindeckung

Die Dächer im Plangebiet sind gemäß Festsetzungspunkt 7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes zu begrünen.

Die nicht begrünete Dacheindeckung ist im Plangebiet in dunkelbraun, anthrazit und dunkelgrau zulässig.

Geneigte Dächer

Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dachdeckungen ist nicht zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

6.3 Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Nutzung regenerativer Energien wie Solarenergie und Solarthermie auf Dächern ist im Plangebiet zulässig. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Rand des Flachdaches ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

6.4 Einfriedungen

Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist mit einem mindestens 1,80 m hohen Draht- oder Stabgitterzaun einzufrieden. Für die Einfriedung des Außenspielbereichs ist ebenfalls der Festsetzungspunkt 7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf zu befolgen.

Die Kombination von Draht- oder Stabgitterzäunen mit Laubhecken ist zulässig.

6.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Die Fläche einer Werbeanlage ist maximal bis 2,0 m² zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die Eigenwerbung ist nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

7.1 Außenspielbereich

Der gemäß Planzeichnung nicht überbaubare sowie auch der nach Bauausführung nicht überbaute Teil der „Fläche für Gemeinbedarf“ soll zweckbestimmungsgerecht in Relation zur baulichen Anlage (Kindertagesstätte) als Außenspielbereich gestaltet und entwickelt werden.

Innerhalb des Außenspielbereichs sind mindestens acht Solitärbäume (Bäume erster und zweiter Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige Laubbäume (Blätter und Früchte) ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

Mindestpflanzqualität: Solitärbaum Hochstamm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20 - 25 cm.

7.2 Eingrünung der Fläche für Gemeinbedarf

Die Einfriedung des Außenspielbereichs der Kindertagesstätte innerhalb der „Fläche für Gemeinbedarf“ ist »innenliegend« durch eine Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß aktueller vom Fachbereich Stadtgrün geführten Pflanzliste zu ergänzen. Mindesthöhe der Pflanzen soll bei der Pflanzung mindestens 80 cm und der maximale Pflanzabstand 50 cm betragen. Unterbrechungen der Heckenanpflanzungen sind neben den für die Zuwegungen notwendigen Öffnungen bis zu einer Länge von 5 m zulässig.

Die Einfriedungen sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur ungiftige (Blätter, Saft und Früchte) Pflanzen ohne Dornen und Stacheln zulässig. Für die Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit einheimische und ökologisch wertvolle Bäume verwendet werden.

7.3 Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des Klima- und Umweltschutzes

Dachbegrünung

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Dachterrassenflächen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fassadenbegrünung

Auf mindestens 50 % der Fassadenfläche von Hauptgebäuden ist eine bodengebundene oder fassadengebundene, vollflächige – mit Ausnahme von Öffnungen – Fassadenbegrünung bis zur Oberkante des obersten Vollgeschosses herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung kann mittels geeigneter Rankhilfen (Rankgitter, Ranknetze oder Seilsysteme) oder durch selbstklimmende Pflanzen erreicht werden. Es sind ausschließlich ungiftige, nicht wehrhafte (ohne Dornen und Stacheln), standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pro laufenden Meter Fassadenfläche ist eine Pflanze zu pflanzen.

B HINWEISE

1. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es existiert damit ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des Plangebietes (der zu überbauenden Fläche) auf Kampfmittel wird empfohlen.

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

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmalpflege

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden.

Zur Bodendenkmalpflege sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutz-gesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) zur Meldepflicht und zum Verände-rungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu beachten. Es gilt der folgende Hinweis:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmal-pflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bo-dendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzu-warten.

3. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 3 5 0 0 0 0 , Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone bzw. der geologischen Untergrundklasse zuzuordnen:

Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen: 0 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend 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 Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

4. Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

In der zur vorliegenden Planung beigefügten Begründung sind ausführliche Hinweise zum Artenschutz (Verhaltensregeln) angeführt. Die Hinweise umfassen sowohl die Zeit der Bauvorbereitungsphase als auch der späteren Baumaßnahme und Nutzung.

Mitunter werden dort die Zeiträume genannt, wann Vegetationsbeseitigungsmaßnahmen (z. B. Baumfällarbeiten und Rodungen) erlaubt sind und wie die Räumung des Baufeldes stattzufinden hat. In besonderem Maße sind das Plangebiet betreffend Verhaltensregeln für die vermuteten Arten „Flussregenpfeifer“ und „Kreuzkröte“ vorgegeben. Darüber hinaus werden Maßnahmen gegen Vogelschlag formuliert und Hinweise zur nächtlichen Beleuchtung gegeben.

5. Entsorgung – Abfallsammlung

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen. Bei der Einrichtung des Standplatzes sind die Vorgaben des § 18 AES zu beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

6. Hinweise der – Deutsche Bahn AG –

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die 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. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte verlaufen die in den Bahnhof Opladen Mitte einfädelnden Strecken 2324 und 2730.
- Die Aufgabenträger NVR und VRR planen mit der Verlängerung der S17 nach Solingen, die mit einer deutlichen Steigerung des Personenverkehrs gegenüber des Jahres 2022 einhergeht und für die unter anderem ein Ausbau im südlichen Bahnhofsfeld Opladen Mitte in Form eines oder zweier weiterer

Gleise notwendig wird. Darüber hinaus sieht der Bundesgutachter für 2030 eine massive Zunahme im Güterverkehr.

- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Anlagen der – Deutsche Bahn AG – ist diese durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

7. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



STADT LEVERKUSEN

Bebauungsplan Nr. 253/II **„Opladen – nbso/Westseite –** **Kita Henkelmännchen-Platz“**

Begründung

Stand: Mai 2023

– Exemplar zum Satzungsbeschluss –



Inhaltsverzeichnis

Teil A – BEGRÜNDUNG	5
1. GELTUNGSBEREICH.....	5
2. ANLASS UND VERFAHREN.....	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
2.3 Verfahrensverlauf – Verfahrensschritte.....	7
3. PLANUNGSZIELE	12
4. PLANUNGSBINDUNGEN	12
4.1 Regionalplan	12
4.2 Flächennutzungsplan	14
4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne	15
4.4 Landschaftsplan	16
5. BESTANDSSITUATION	16
5.1 Realnutzung	16
5.2 Infrastruktur	17
5.3 Verkehr.....	17
5.4 Technische Ver- und Entsorgung	17
5.5 Denkmalschutz.....	18
5.6 Artenschutz	18
5.6 Luft und Klima	18
5.7 Lärmbelastung – Immissionen.....	19
5.8 Grundwasser	20
5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser	20
5.10 Boden.....	21
5.11 Kampfmittel, Erdbebengefährdung und Erschütterungen.....	22
6. FACHPLANUNGEN	23
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	23
6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten.....	24
6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	24
6.4 Stadtteilentwicklungskonzept.....	24
6.5 Gewerbeflächenkonzept.....	25
6.6 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.....	25
7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	26
7.1 Städtebaulicher Entwurf	26
7.2 Verkehr und Mobilität.....	28
7.3 Technische Ver- und Entsorgung	29

8.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	29
8.1	Art der baulichen Nutzung	29
	Fläche für Gemeinbedarf	29
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
8.3	Bauweise, Baugrenzen.....	30
8.4	Nebenanlagen	30
8.5	Haupterschließung	30
8.6	Stellplätze und Stellplatzanlagen.....	30
8.7	Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
II	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
1.	Dachform, -neigung und -eindeckung	33
2.	Fassadenausführung	33
4.	Einfriedungen	34
5.	Nebenanlagen	34
6.	Werbeanlagen	34
III	Hinweise.....	34
	Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen	34
	Kampfmittel	36
	Erdbebengefährdung	36
	Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser	37
	Grundwassernutzung	38
	Denkmalpflege	38
	Hinweise der – Deutsche Bahn AG –.....	38
Teil B:	Umweltbelange.....	39
1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	39
1.1	Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung	39
1.2	Kurzdarstellung der Planung	40
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
2.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	41
3.	Umweltauswirkungen – bezogen auf die Schutzgüter.....	41
3.1	Schutzgut – Mensch	41
	Lärmschutz.....	42
	Lufthygiene.....	42
3.2	Schutzgut – Boden	43
3.3	Schutzgut – Wasser	44
3.4	Schutzgüter – Klima und Luft.....	45
3.5	Schutzgut – Pflanzen und Tiere »Artenschutz«	46
3.6	Schutzgut – Landschaftsbild	47
3.7	Schutzgut – Kultur und Sachgüter	49
3.8	Resümee der Umweltauswirkungen	49



Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung49

1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....49

2. Abwägung50

3. Umsetzung50

4. Bodenordnung51

5. Kosten der Durchführung der Planung.....51

6. Gutachten – Untersuchungen51

7. Flächenbilanz52

Teil A – BEGRÜNDUNG

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, südöstlich des Stadtbezirkszentrums und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die südliche Grenze des „Henkelmännchen-Platzes“.

Im Osten: Durch die westliche Grenze des zur „Europa-Allee“ parallel verlaufenden Gehweges.

Im Süden: Durch die Verlängerung der Flucht der Innenhofzufahrt zwischen den Häusern „Friedrich-List-Straße“ Nr. 18 und 16 ab der Nordwand des Hauses Nr. 18.

Im Westen: Durch die östliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II umfasst eine Fläche von 4.150 m². Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

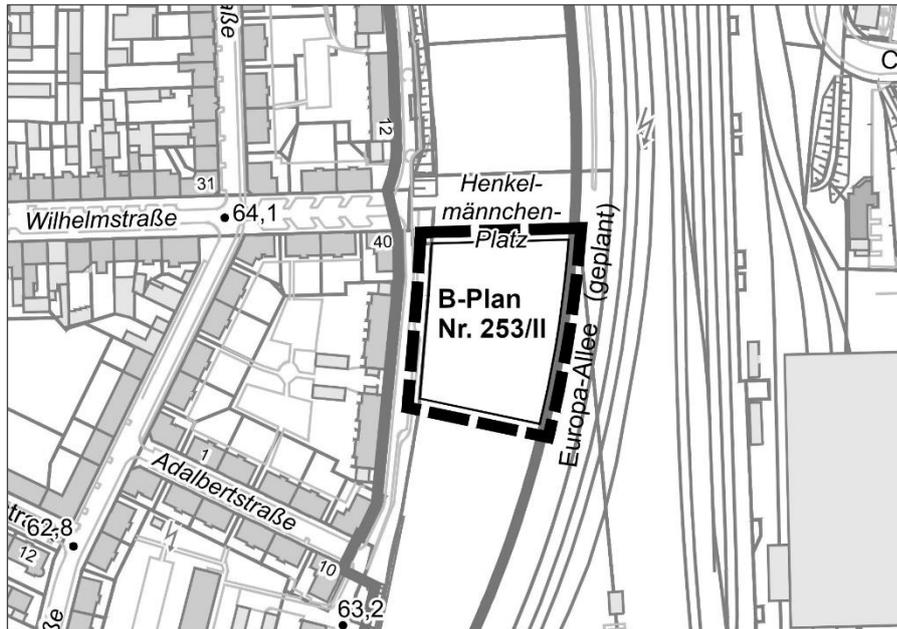


Abb. 1 – Geltungsbereich des B-Plans Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“. Q.: Darstellung (ohne Maßstab) basiert auf Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2021



2. ANLASS UND VERFAHREN

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Leverkusen ist – wie andere Kommunen auch – verpflichtet den gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz zu erfüllen.

Mit dem Grundsatzbeschluss des Rates (Vorlagen-Nr.: 2017/1790) über Neubau-, Anbau- und Umbaumaßnahmen zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs und Erreichung einer bedarfsgerechten Versorgung von Kindern im Alter zwischen einem Jahr bis zum Schuleintritt, hat die Stadt Leverkusen einen Maßnahmenkatalog beschlossen. Hauptbestandteil des Maßnahmenkatalogs sind auf die Stadtteile verteilte Neubauprojekte.

Für Opladen ist zunächst von einem Bedarf für eine weitere Kindertagesstätte mit sechs Gruppen ausgegangen worden. Als Standort für die neue Kindertagesstätte ist die Konversionsfläche (ehemalige Bahnfläche) südlich des neuen Henkelmännchen-Platzes fokussiert worden. Diese Fläche liegt zentral im Stadtgebiet und ist an das städtische Verkehrsnetz (auch fußläufig) gut angebunden.

2.2 Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 253/II „Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz“ wird als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Planung erfüllt die folgenden Kriterien für vorgenannte Verfahrensart:

- Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Das Plangebiet ist strukturell dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Es ist im Westen und mittlerweile auch im Norden von gewichtiger Bebauung umgeben. Im Osten verläuft die „Europa-Allee“, die um das Plangebiet einen Bogen zur südwestlich liegenden Bestandsbebauung (etwa 185 m, Höhe „Robert-Koch-Straße“) macht. Das Plangebiet ist eine direkte Erweiterung/Ergänzung der benachbarten Quartiere.
- Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das Plangebiet als (GE*) »Eingeschränktes Gewerbegebiet« dargestellt und ist damit seitens der vorbereitenden Bauleitplanung für die Bebauung vorgesehen.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt unterhalb von 20.000 m² und erfordert damit keine Vorprüfung des Einzelfalles.



- Es werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.
- Mit dem Konzept der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.
- Es sind keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter [die Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)] zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in dem Bauleitplanverfahren auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Die von der Planung potenziell ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt werden jedoch im Teil B der Begründung dargelegt.

Zugleich wird festgehalten, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II bezogen auf die Umweltbelange bereits im Verfahren des größeren und ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208B/II im damaligen Umweltbericht ausführlich betrachtet worden ist.

2.3 Verfahrensverlauf – Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) hat am 07.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 02.08.2021 im Amtsblatt (Nr. 49) der Stadt Leverkusen bekanntgemacht worden. Sowohl in der Aufstellungsbeschlussbegründung als auch im Bekanntmachungstext ist darauf hingewiesen worden, dass es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 253/II inhaltlich um die Fortführung des Verfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ handelt (der genaue Umstellungsgrund ist weiter unten beschrieben).

Dieses Änderungsverfahren ist mit der gleichen planerischen Zielsetzung (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kita) bereits am 18.06.2018 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden.

Hintergrund der Verfahrensänderung

Im Rahmen der Plankonkretisierung hat sich im Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II herausgestellt, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ unter Umständen an Festsetzungsmängeln leiden könnte. Grund für die Annahme ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes, BVerwG 4 CN 7.16, vom 7. Dezember 2017 sowie die hiernach bundesweit gefolgte Rechtsprechung.

Der aktuellen Rechtsprechung nach ist eine Kontingentierung von Baugebietstypflächen (z. B. Gewerbe) zur Steuerung der Schallemission nur unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen möglich. Ob diese Voraussetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 208B/II gegeben sind, wird seit dem Bekanntwerden der Problematik ausführlich geprüft.

Um die Planung für die Kindertagesstätte vor möglichen – in Bezug zum ursprünglichen Bebauungsplan stehenden – Verzögerungen zu schützen, wurde die vorliegende Planung durch den Beschluss vom 07.06.2021 (Vorlagennummer 2021/0668) zu einem eigenständigen Bebauungsplan mit neuer Nummer (253/II) umgestellt.

Gleichzeitig ist beschlossen worden auf dem bereits erfolgten Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II sowie den vorliegenden Untersuchungen zum Plangebiet aufzubauen und das neue Verfahren ab diesem Schritt inhaltlich fortzuführen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Wie bereits unter dem Absatz zum Aufstellungsbeschluss beschrieben, stützt sich das Bauleitplanverfahren Nr. 253/II auf die Grundlagenarbeit des Bauleitplanverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“. Es handelt sich dabei um das gleiche Plangebiet und die gleiche Planzielsetzung. Mit der Neuaufstellung am 07.06.2021 ist das Bauleitplanverfahren „Kita Henkelmännchen-Platz“ mit der neuen Plannummer (253/II) eigenständig geworden.

Am 05.08.2020 ist die Öffentlichkeit im Amtsblatt (Nr. 41) der Stadt Leverkusen über die frühzeitige Beteiligung am Bauleitplanverfahren „Kita Henkelmännchen-Platz“ durch öffentlichen Aushang der bereits zum Planstand verfügbaren Unterlagen in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 15.09.2020 informiert worden. Im gleichen Zeitraum sind auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange an dem Vorentwurf der Planung beteiligt gewesen.



Seitens der Öffentlichkeit sind keine schriftlichen oder sonstigen Stellungnahmen bzw. Äußerungen zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange betrafen zur frühzeitigen Beteiligung am Bauleitplanverfahren im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Hinweise zum Denkmalschutz (benachbarte Eisenbahnersiedlung)
- Äußerung/Bedauern zum planerischen Verlust der Gewerbefläche
- Hinweise zu Bodenbelastungen/Altlasten
- Hinweise/Anmerkungen zum Lufthygienischen Fachgutachten
- Hinweise/Anmerkungen zum Immissionsschutz
- Hinweis zur Erweiterung einer Gewerbeanlage (Genehmigungsverfahren zur Recyclinghoferweiterung)

Präzisierung des Planvorentwurfs zu einem Planentwurf

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (noch als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II) als auch den Behörden und Träger öffentlicher Belange ist nur eine mögliche Bebauungsvariante als Vorschlag vorgestellt worden. Eine Bebauungsplanzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen als Vorentwurf lag zu diesem Zeitpunkt nicht vor.

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Äußerungen zum Bebauungsvorschlag (im Vorentwurf) führten zur Überarbeitung des hier möglichen Bebauungskonzepts und vor allem der Plangebietserschließung.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ist ersichtlich geworden, dass das Plangebiet sinnvollerweise über den „Henkelmännchen Platz“ erschlossen werden sollte. Andere Varianten der Erschließung (des Anschlusses an die „Europa-Allee“) würden den Verkehrsfluss der „Europa-Allee“ stärker behindern und dabei noch eine potenzielle und unnötige Gefahrenstelle kreieren.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Am 30.09.2022 wurde die Öffentlichkeit im Amtsblatt (Nr. 41) der Stadt Leverkusen über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs informiert. Die Öffentliche Auslegung



wurde im Zeitraum 10.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022 durchgeführt. Im vorgenannten Zeitraum konnten die Planunterlagen (Entwurfsstand) im Foyer des Verwaltungsgebäudes „Elberfelder Haus“, Hauptstraße 101 (51371 Leverkusen) sowie auf der Internetpräsenz der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Parallel wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange am Planentwurf beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine schriftliche Stellungnahme eines benachbarten Unternehmens zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Im Wesentlichen werden in der Äußerung folgende Punkte angesprochen:

- Andere Auffassung zur Verfahrensart und demnach auch zum Umfang der Umweltbelange (Umweltbericht)
- Andere Sichtweise des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG
- Zum Grundsatz der Priorität (heranrückende Bebauung an bestehende Nutzungen)

Seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie weiterer städtischer Dienststellen sind über dreißig Stellungnahmen eingegangen. Im überwiegenden Teil der Stellungnahmen werden als Antwort „keine Bedenken“ oder „nicht betroffen“ angegeben. Anregungen und Hinweise der Stellungnahmen haben sich mit den folgenden Sachverhalten befasst:

- Gleisanlage der Deutschen Bahn AG – Hinweise zum Streckenverlauf und zu künftigen Entwicklungen
- Bedauern des Verlustes von Gewerbeflächen
- Immissionsschutz – detaillierte Hinweise zu den Untersuchungen
- Technische Hinweise zur Erschließung und dem Überflutungsschutz
- Verkehrssituation, ruhender Verkehr
- Hinweise zum Thema „Abfall- u. Abfallentsorgung“
- Hinweise zu den zwischenzeitlich beseitigten Altlasten/schädlichen Bodenveränderungen
- Einordnung der Situation zum anlagenbezogenen Immissionsschutz

- Hinweise mit Bezug zur artenschutzrechtlichen Prüfung und deren Inhalt
- Hinweise zur Lufthygiene

Planerischer Umgang mit den eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

Die Stadt Leverkusen hat als Plangeberin die Anwendbarkeit des Instruments eines Bebauungsplans der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) im vorliegenden Fall nach Eingang der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit noch einmal geprüft und ist zu der Einschätzung gekommen, dass dieses Instrument Anwendung finden kann.

Bei einem Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung wird gemäß der gesetzlich ermöglichten Erleichterung auf einen ausführlichen Umweltbericht verzichtet. Dennoch werden die Umweltbelange im Teil B der Planbegründung behandelt. Die zur vorliegenden Planung erstellte „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP) hat sich in dem Zusammenhang auch mit den Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auseinandergesetzt.

Zum Trennungsgrundsatz lässt sich feststellen, dass die vorliegende Planung gegen diesen Grundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht verstößt. Mit den zur Planung erstellten und wissenschaftlich belastbaren Untersuchungen (z. B. zu Schall- und Luftimmissionen) sowie der Anwendung des Festsetzungsinstrumentariums (nach § 9 BauGB) liegt zunächst eine planerische Konfliktbewältigung beim Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet vor.

Mit den konkreten Festsetzungen zum Schallschutz (Festsetzungspunkt 5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen) ist der besonderen Pflichtigkeit von nach- und heranrückenden Nutzungen (Grundsatz der Priorität) im vorliegenden Fall ausreichend nachgekommen worden.

Im Umgang mit den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind die Hinweise von Relevanz noch redaktionell in die Planung aufgenommen worden. Beim Thema „Bodenaltlasten“ wurden die entsprechenden Textpassagen in der Begründung aktualisiert sowie aus dem Hinweiskapitel der textlichen Festsetzungen entfernt. Im Rahmen der Abwägung wurde zur Verkehrssituation und dem ruhenden Verkehr dargelegt, auf welchen Grundlagen die empfohlene Stellplatzanzahl des Bauungsvorschlages basiert. Zu dem potenziell durch Gewerbebetriebe verursachten Lärm ist die entsprechende Untersuchung (Fa. Peutz, VE 7247-3, 2022) durch eine klarstellende Stellungnahme ergänzt worden, die dem Abwägungsdokument beiliegt.

3. PLANUNGSZIELE

Zur Zeit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans muss die Stadtverwaltung Leverkusen eine erhebliche Unterversorgung bei den Kindergartenplätzen verwalten. Vor allem Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren fehlen in einer hohen dreistelligen Zahl. Mit Blick auf die wachsende Stadteinwohnerzahl und die demografische Entwicklung ist auch weiterhin von einer schwierigen Lage bei den Kita-Betreuungsplätzen auszugehen. Die vorliegende Planung begründet sich aus der Notwendigkeit unbedingt weitere Kita-Betreuungsplätze bereitstellen zu können. Untermauert wird die Notwendigkeit vor allem durch den Grundsatzbeschluss (Vorlage Nr. 2017/1790) des Stadtrates.

Die vorliegende Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte schaffen, die bis zu 160 Kinder aufnehmen kann. Da Grund und Boden nicht vermehrbar und optimale Standorte für Kindertagesstätten im Stadtgebiet schwer zu finden sind, soll mit dieser Planung eine sogenannte Konversionsfläche (ehemaliges Bahngelände) – für die zunächst eine andere planerische Zielsetzung (ein eingeschränktes Gewerbegebiet) vorgesehen war – überplant werden.

Das Bauleitplanverfahren für die Kita südlich des Henkelmännchen Platzes ist im Juni 2018 zunächst als 2. Änderung des in diesem Bereich verbindlichen Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ eingeleitet worden.

Die grundlegenden Ziele der Planung sind:

- Bestimmung der Nutzungsart im Plangebiet:
 - „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der Zweckbindung „Kindereinrichtung“.
- Flexible Ausrichtung/Positionierung künftiger Gebäude mittels großzügig gezogenen Baugrenzen.

4. PLANUNGSBINDUNGEN

4.1 Regionalplan

Im derzeit gültigen Regionalplan Teilausschnitt L4908 (M 1:50.000 – Stand: 2014) werden für den Bereich der vorliegenden Planung neben dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) auch noch die Signatur für „Schienenwege“ übergehend in die Darstellung der „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) abgebildet.

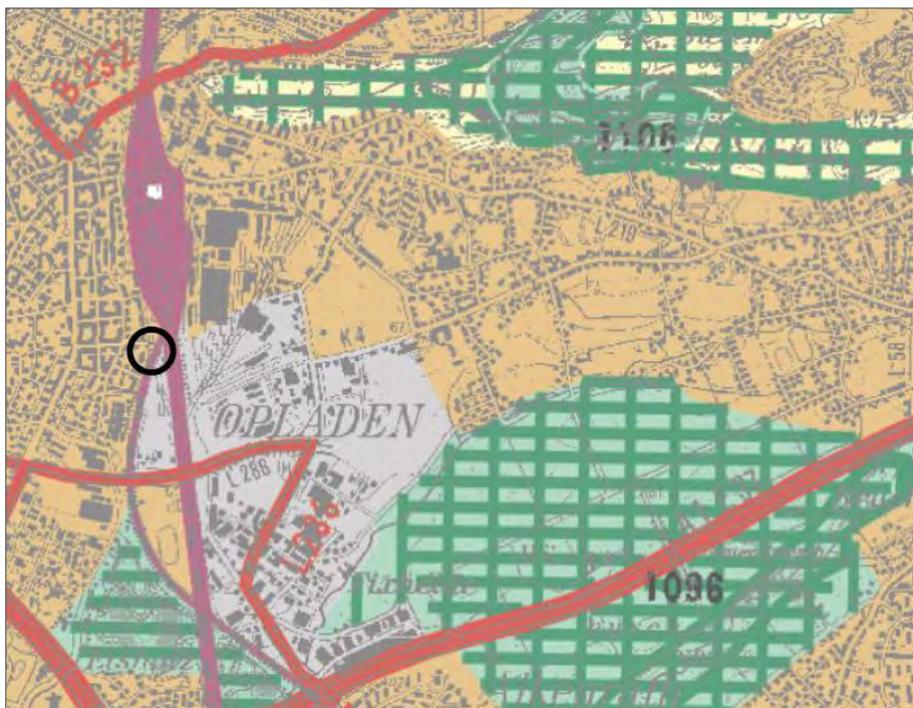


Abb. 2 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.
Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Der derzeitige Regionalplan hat seinen Planungshorizont erreicht und soll überarbeitet werden. Die Bezirksregierung Köln hat im Amtsblatt Nr. 17 vom 29.04.2019 über das Verfahren zur Überarbeitung des Regionalplans informiert.

Am 10.12.2021 hat der Regionalrat des Regierungsbezirks Köln den Planentwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln zur Anhörung und öffentlichen Auslegung beschlossen. Mit der Neuaufstellung sollen die bisherigen Teilabschnitte des geltenden Regionalplans in einem neuen Gesamtplan zusammengefasst werden. Die öffentliche Auslegung des Regionalplanentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 07.02.2022 bis zum 31.08.2022. Die geplanten Änderungen im Regionalplan für den Nahbereich des Bebauungsplangebiets Nr. 253/II (im Entwurf 2021) sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

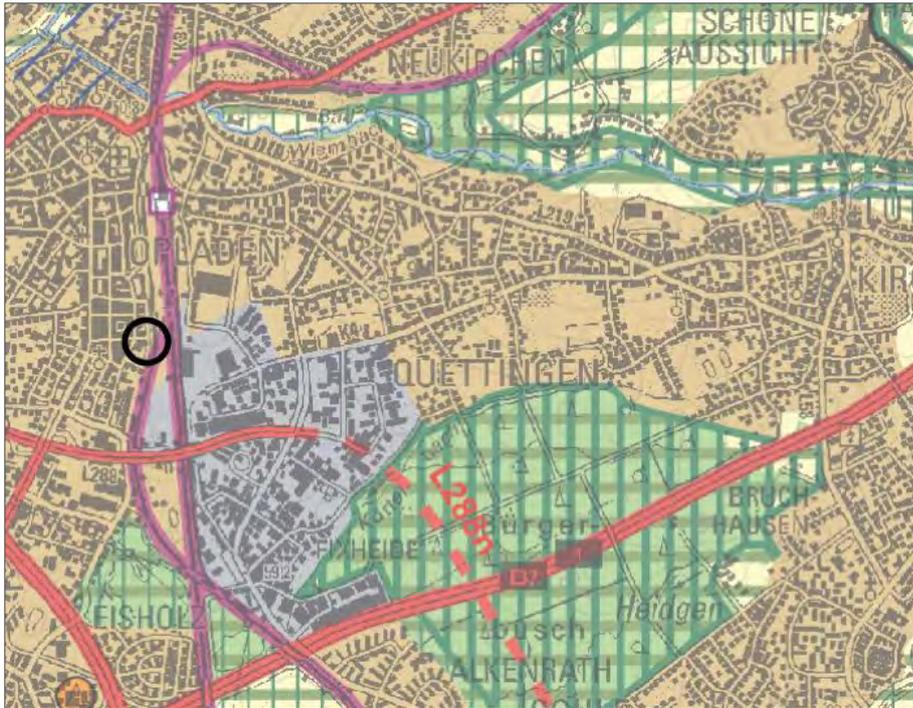


Abb. 3 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Regionalplanentwurf 2021/22 für den Regierungsbezirk Köln. Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2021

Aufgrund der Detailunschärfe der Regionalplanebene (Maßstab 1:50.000) sind im Vergleich zum bisherigen Regionalplan für das relativ kleine Plangebiet keine wesentlichen Änderungen festzustellen. Das Plangebiet befindet sich hier im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) weiterhin neben der Signatur für „Schienenwege“. Die südöstlich vom Plangebiet liegende GIB-Fläche (Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen) ist im neuen Regionalplanentwurf etwas kleiner geworden und ermöglicht eine Ausweitung des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt als vorbereitender Bauleitplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE*) dar. Bisher war die hierauf folgende Planungsebene der rechtsverbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) aus dem FNP abgeleitet. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind, wird die Darstellung des FNP im Rahmen des vorliegenden Verfahrens Nr. 253/II (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) angepasst.



Abb. 4 – Ausschnitt (ohne Maßstab) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen. Q.: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2020

4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II liegt auf einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" für die ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GE 1) festgesetzt ist.



Abb. 5 – Ausschnitt des im Bereich der vorliegenden Planung bisher rechtswirksamen B-Plans Nr. 208 B/II (ohne Maßstab). Q.: Planzeichnung auf Grundlage der Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2017

Gemäß seiner Festsetzung sind im Bebauungsplan Nr. 208B/II mitunter auch die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen hier bisher ausgeschlossen.

Dieser enge Festsetzungsrahmen führte zunächst zur Einleitung des Änderungsverfahrens (2. Änd. des Bebauungsplans Nr. 208B/II) um auf der Fläche südlich des „Henkelmännchen Platzes“ planungsrechtlich eine neue Kindertagesstätte zu ermöglichen. Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 253/II vom 07. Juni 2021 hat das Bauleitplanverfahren zur Schaffung der vorgenannten planungsrechtlichen Voraussetzungen eine gewisse Unabhängigkeit vom Ursprungsplan Nr. 208B/II erlangt.

4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten und Entwicklungsräumen des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen.

5. BESTANDSSITUATION

5.1 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 253/II umfasst Teile einer ehemaligen Bahnfläche (Gütergleisstrecke 2324 – Duisburg – Wedau – Niederlahnstein). Das hier zuvor verlaufende Gütergleis ist östlich der „Europa-Allee“ neuverlegt worden. Die Fläche war gemäß der ursprünglichen Planung zunächst für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außer für eine temporäre Nutzung der Baumateriallagerung, findet auf dem Areal bisher keine nennenswerte Nutzung statt. Die Fläche ist zur Zeit der Planaufstellung im Eigentum der Stadt. Daher wird nach Satzungsbeschluss von einer unmittelbaren Umsetzung der Planung ausgegangen.

Standort und Nachbarschaft

Das Plangebiet liegt südlich des neuen „Henkelmännchen-Platzes“ für viele Mobilitätsformen (fußläufig/Rad/ÖPNV/PKW) sehr verkehrsgünstig. Stadträumlich befindet sich westlich des Plangebiets ein denkmalgeschütztes Quartier (Eisenbahnersiedlung) der vorletzten Jahrhundertwende. Nördlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ist die städtebauliche Entwicklung gemäß des Ursprungsbebauungsplans Nr. 208 B/II bereits in teils geschlossener Blockform umgesetzt. Das Stadtbild des direkten Plangebietsumfeldes wird demnach von Gebäudestrukturen unterschiedlicher Dekaden und Architekturstile geprägt. Die alten wie auch die neuen Quartiere westlich und östlich der „Friedrich-List-Straße“ dienen hauptsächlich dem Wohnen.

Östlich der „Europa-Allee“ befinden sich die Gleisanlagen der Deutschen Bahn sowie ein breitgefächertes Gewerbegebiet. Unter den im Gewerbegebiet vertretenen Branchen befinden sich mitunter ein Unternehmen für Bahnbaumaschinen, das Wertstoffzentrum Leverkusen, ein Schaumstoffhersteller, mindestens ein Kfz-Ersatzteilbetrieb sowie ein Recyclinghof für Schienenfahrzeuge und weitere Metallschrotte.

Der im Gewerbegebiet angesiedelte Recyclinghof beabsichtigt sich zu erweitern. Hierzu läuft bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 52, Abfallwirtschaft – einschließlich anlagenbezogener Umweltschutz –) ein Genehmigungsverfahren nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind im Herbst 2021 detaillierte Unterlagen zur Erweiterung des Betriebsgeländes veröffentlicht worden. Aufgrund der Entfernung des Betriebsgeländes und der zum Ge-



nehmigungsverfahren vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu Staub- und Schallemissionen sowie möglichen Betriebsstörungen, werden in Verbindung mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren keine Gefahren gesehen.

Südlich des Plangebiets befinden sich noch unbebaute Brachflächen (ebenfalls Teil der ehemaligen Gütergleisstrecke), die planungsrechtlich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 208 B/II gehören und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt sind. An diese noch unbebauten Gewerbeflächen schließt das Betriebsgelände eines Agrardienstleisters an.

5.2 Infrastruktur

Aufgrund des Konversionsprozesses (ehem. Bahngelände wird zum Stadtquartier) ist die Infrastruktur in der direkten Umgebung erst am Entstehen. Etwa 330 m (Luftlinie) westlich des Plangebiets befindet sich mit der „Kölner Straße“ der zentrale Versorgungsbereich von Opladen.

5.3 Verkehr

Einen Anschluss an das städtische Verkehrsnetz für den motorisierten Verkehr findet das Plangebiet über die östlich verlaufende „Europa-Allee“. Die nächstgelegenen Haltepunkte des Nahverkehrs sind die Bushaltestelle „Bahnstadt West“ an der Ecke „Humboldtstraße“/„Augustastrasse“ (ca. 250 m fußläufig) sowie der Bahnhof-Opladen in 750 m Entfernung. Fußläufig und ebenfalls aus der Radfahrerperspektive betrachtet, ist das Plangebiet über den Henkelmännchen-Platz mit den Quartieren westlich der „Friedrich-List-Straße“ gut verbunden.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an bestehende Gas-, Wasser-, Strom-, und Telekommunikationsnetze angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Niederschlags erfolgt in dem Bereich im Regelfall über das örtliche Mischwasserkanalsystem. Die geplante Einrichtung (Kita) wird an einen leistungsfähigen Mischwasserkanal der „Europa-Allee“ angeschlossen. Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Leverkusen besteht eine Anschlusspflicht an die Kanalisation.

Im Rahmen der Baugenehmigung und Ausbauplanung ist zu prüfen, ob trotz der ehemaligen Nutzung (Bahngelände) doch noch eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

5.5 Denkmalschutz

Boden-, Bau- und Naturdenkmäler

Im Plangebiet können Boden- und Baudenkmäler mit ziemlicher Sicherheit ausgeschlossen werden. Naturdenkmale sind hier ebenfalls keine vorhanden.

Denkmalbereich Eisenbahnersiedlung

In unmittelbarer Nähe (knapp 20 m westlich des Plangebiets) befindet sich an der „Friedrich-List-Str.“ die Arbeitersiedlung des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks. Diese Siedlung ist bis zum Anfang des Ersten Weltkrieges (1914) in Folge der Gründung des Reichsbahn-Ausbesserungswerks entstanden. Die Mehrfamilienhäuser der Arbeitersiedlung sind in geschlossener Blockstruktur bzw. Reihe im Stil eines reformierten Historismus errichtet worden.

5.6 Artenschutz

Der Bereich des Plangebiets ist bereits im Aufstellungsverfahren des Ursprungsbebauungsplans Nr. 208 B/II artenschutzrechtlich untersucht worden. Bei der Betrachtung einer Umsetzung der damaligen Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere im Sinne des allgemeinen Artenschutzes erwartet worden.

Weil das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II als Konversionsfläche (ehemalige Bahnanlage) mit der Herstellung des „Henkelmännchen Platzes“ und dem Bau der „Europa-Allee“ wegen den Bauarbeiten einem ständigen Wandel (Stichwort: neue temporäre Lebensräume) unterlag, ist es im vorliegenden Bauleitplanverfahren nochmals auf artenschutzrechtliche Belange untersucht worden.

Auch in der im Jahr 2020 zum Plangebiet durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgestellt worden.

5.6 Luft und Klima

Das Plangebiet ist der makroklimatisch maritim beeinflussten Zone des norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. Diese Zone wird durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Plangebiets. Das Plangebiet ist nicht als Fläche bekannt, die über das Mikroklima hinaus Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweist.

Hinsichtlich der Lufthygiene sind die Bundesautobahnen 3 und 1 im nahen Umfeld (1,1 – 1,7 km) sowie die etwa 0,5 km südlich des Plangebiets verlaufende L288 „Fixheider Straße“ als mögliche Emittenten von Luftschadstoffen zu benennen. Die neue, östlich des Plangebiets verlaufende, „Europa-Allee“ ist ebenfalls eine potentielle Quelle von Luftverschmutzung.

Das Plangebiet weist, wie auch der umliegende Bereich des größeren Ursprungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere", eine für Ballungsräume bzw. innerstädtische Standorte in verkehrsgünstiger Lage typische lufthygienische Vorbelastung auf.

Unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur „Europa-Allee“ wurde im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren für die Kita südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ (zunächst als 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II geführt) ein lufthygienische Fachgutachten durch die Fa. simuPLAN (2019) erarbeitet.

Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Ausbreitungsberechnungen für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2.5} zeigen, dass bei der Umsetzung der Planung im Plangebiet keine Überschreitungen der in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) aufgeführten Jahresmittelwerte zu erwarten sind. Auf Basis einer Korrelationsanalyse wird im Gutachten hierauf aufbauend die Überschreitung des in der 39. BImSchV festgelegten PM₁₀-Tagesmittelgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr ebenfalls sicher ausgeschlossen. Die Bestimmung möglicher Überschreitungen des NO₂-Stundengrenzwertes durch Berechnungen ist mit vielen Ungenauigkeiten verbunden, daher sollte hier auf die Messungen der landesweiten Luftqualitätsüberwachung des LANUV verwiesen werden. Hier wurde im Jahr 2019 an 59 aktiv messenden Stationen in NRW keine einzige Überschreitung des NO₂-Stundengrenzwertes von 200 µg/m³ verzeichnet.

In Leverkusen fand zuletzt im Jahr 2016 eine einmalige Überschreitung des Stundengrenzwertes statt, der höchste im Jahr 2019 gemessene Wert an der Gustav-Heinemann-Straße betrug 173 µg/m³. Eine Überschreitung des NO₂-Stundengrenzwertes von 200 µg/m³ an mehr als 18 Tagen im Jahr ist daher ebenfalls auszuschließen.

Die in der Untersuchung ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet liegen demnach deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten. Aus Vorsorgegesichtspunkten sollten die Außenspielflächen der künftigen Nutzung (Kita) jedoch möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstückes liegen. Aus lufthygienischer Sicht resümiert die gutachterliche Untersuchung die Umsetzung der Planung als unbedenklich.

5.7 Lärmbelastung – Immissionen

Aufgrund der zentralen Lage fällt ein besonderes Augenmerk auf die Lärmbelastung des Plangebiets. Aus Sicht des durch den Verkehr verursachten Lärms, wird das Plangebiet vor allem durch den Schienenverkehr belastet. Die Gleisanlage der Deutschen Bahn verläuft hier etwas mehr als zwanzig Meter östlich des Plangebiets hinter neugebauten Lärmschutzwänden parallel zur „Europa-Allee“. Darüber hinaus ist die neue „Europa-Allee“ ebenfalls ein nennenswerter Schallemitent für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden alten und neuen Quartiere.

Eine weitere Art von Lärm geht von den benachbarten gewerblichen Nutzungen aus. Die Betriebe des östlich und südlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiets müssen aufgrund der Nähe zu den Siedlungsbereichen westlich der „Friedrich-List-Straße“ bereits heute entsprechende Auflagen erfüllen.

Die Schallschutzthematik ist zum vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen weiterer Untersuchungen/Gutachten in den Fokus genommen worden. Die genauere Betrachtung und die Ergebnisse sind unter dem Punkt 8.7 zu finden.

5.8 Grundwasser

Die Fläche des Plangebiets liegt im Einzugsbereich von Rhein und Wupper. Als Überschwemmungsgebiet der vorgenannten Gewässer ist der Änderungsbereich jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutzzonen (Trinkwasser) befinden sich in Rheindorf (Zone III A) und im benachbarten Langenfeld/Reusrath (Zone III B).

Der Grundwasserflurabstand soll im Plangebiet theoretisch zwischen 6 m und 15 m (zumeist zwischen 7 m – 10 m) unter Geländeoberkante (GOK) liegen. Bei den Untersuchungen zur Gütergleisverlegung ist bis zu einer Tiefe von 8 m kein Grundwasser angetroffen worden. Saisonal wird im Plangebiet Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet. Die Gesteinsschichten im Bereich des Plangebiets weisen grundsätzlich gute Filtereigenschaften auf. Zugleich weist das Aufschüttungsmaterial des ehemaligen Bahnareals eine geringe Wasserhaltefähigkeit auf. Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung. Es liegen hier Belastungen der oberen Grundwasserschichten mit Herbiziden vor.

5.9 Oberflächengewässer, Hochwasser

Oberflächenwasser liegt im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet liegt etwa 1,5 – 2 km südöstlich der Wupper. Es liegt zudem bei etwa 60 m NHN (Normalhöhennull) und ist damit etwa 10 m höher als der von Überschwemmungen (Hochwasser) betroffene Nahbereich der Wupper.

Ebenfalls ist das Plangebiet nicht von Überschwemmungen durch extreme Starkregenereignisse gefährdet. In Aufzeichnungen zum Unwetterereignis vom 14./15. Juli 2021 sind für das Plangebiet keine nennenswerten Auffälligkeiten festgehalten.

5.10 Boden

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem gemäß der geologischen Übersichtskarte (1 : 500.000 – geoportal.nrw) ein Sand-Kies-Boden (Mittelterrassen des Quartärs) verzeichnet ist. Nach der „Geologisch-Hydrologischen Karte“ für die Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1976 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, in dem ursprünglich schwach lehmiger Sand (Hochflutbildung/Flugdecksand) in geringer Stärke über lehmigem bis sandigem Lehm vorzufinden sein sollte. Der Untergrund wird hier von kiesig-sandigen Terrassenablagerungen von Rhein, Wupper und Dhünn – oft überdeckt von einer sandigen Zwischenschicht – gebildet.

Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW müsste normalerweise im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden sein. Dieser Bodentyp besitzt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und ist gering verdichtungsempfindlich.

Da aber das Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung als Bahnanlage vom Menschen überprägt ist (es wird von einer Überlagerungsmächtigkeit von 1–3 m ausgegangen), sind hier die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden. Gemäß der zur Gütergleisverlegung durchgeführten Untersuchungen ist im Plangebiet eine Mischung aus Bahnschotter, umgelagerten Böden, Schlackematerialien sowie Ziegel- und Betonresten vorzufinden.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung war aufgrund der vorangegangenen Nutzung als Gütergleisstrecke/Bahngelände von Bodenbelastungen auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich in der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „NE 2063 – Eisenbahnstandort Opladen (EOP)“ ausgewiesenen Fläche.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich des B-Plans 253/II nicht vor.

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Plangebiet mit Blick auf die geplante Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind mit Empfehlungen zum Umgang mit dem Boden im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 16.09.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Juni/Juli 2020) aus vornehmlich 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.



Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden im Zeitraum April 2022 bis Juni 2022 die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 13.09.2022 dokumentiert.

Demnach wurden im Bereich des Plangebiets die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden zunächst bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) flächig aufgenommen. Im nächsten Arbeitsschritt wurden lokal im Bereich der freigelegten Baugrubensohle unterhalb von 0,6 m unter GOK angetroffene sensorische Auffälligkeiten (insbesondere im Bereich ehemaliger Kabel- und Leitungsgräben) gezielt aufgenommen.

Zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurden nach Abschluss der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baugrubensohle Bodenproben entnommen. Die an den entnommenen Proben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch altnutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Plangebiets nicht zu besorgen. Dies gilt sowohl für die aktuelle Nutzung als Brachfläche als auch für die geplante sensible Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte.

5.11 Kampfmittel, Erdbebengefährdung und Erschütterungen

Verdacht auf Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem Zweiten Weltkrieg. Potenzielle Blindgänger sind trotz der inzwischen durchgeführten Bauarbeiten (Verlegung des Gütergleises und Bau der Europa-Allee) nicht ausgeschlossen.

Aus diesem Grund wird vor Baubeginn die genauere Überprüfung des Verdachtes auf Kampfmittel empfohlen. Weitere Verhaltensregeln sind den Hinweisen auf der Planzeichnung und in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu entnehmen.



Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland in der Erdbebenzone 0/T. Innerhalb dieser Erdbebenzone müssen nach DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen in Bezug auf mögliche Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

Es wird jedoch dringend 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 Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

Erschütterungen

Im Plangebiet ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass durch Vorbeifahrten von Güterzügen geringfrequente Erschütterungen im Boden zu spüren sein werden. Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen (Verhalten von unterkellerten oder auf einer Bodenplatte gelagerten Gebäuden).

6. FACHPLANUNGEN

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Etwa 0,5 km südöstlich des Plangebiets befindet sich an der „Dieselstraße“ ein Produktionsbereich eines Störfallbetriebes gemäß § 50 BImSchG. Dieser Störfallbetrieb löst sogenannte Achtungsabstände im Sinne des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Leitfaden KAS-18) aus. Die Achtungsabstände werden pauschal angenommen. Es sind Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse, also ohne weitergehende Kenntnisse zu gefährlichen Stoffen oder Sicherheitsmaßnahmen.

Die Stadt Leverkusen hat durch einen Sachverständigen ein „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ erarbeiten lassen. Dieses Konzept wurde durch den Rat der Stadt am 14.09.2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept (Vorlage Nr. 2015/0666) beschlossen. Die angemessenen Abstände werden im Konzept unter anderem auf

Grundlage konkreter Informationen zu den im Betriebsbereich vorhandenen gefährlichen Stoffen und Sicherheitsvorkehrungen ermittelt. Sie sind in der Regel kleiner als die pauschal angenommenen Achtungsabstände.

Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass die im Geltungsbereich befindlichen Flächen außerhalb des angemessenen Abstandes des oben angesprochenen Störfallbetriebes liegen. Daher sind keine weitergehenden (Schutz-)Maßnahmen im Sinne des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts erforderlich.

6.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (CIMA Beratung + Management GmbH, Köln 2018) sieht für Opladen sowohl für den „Zentralen Versorgungsbereich“ als auch die damit städtebaulich und funktional in unmittelbarem Zusammenhang stehenden, angrenzenden Quartiere einen »Ausschluss« von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben vor.

6.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Im Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ aus dem Jahr 2016 sind die relativ kleinen Gewerbeflächen südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ und westlich der „Europa-Allee“ (Kapitel 4.4.1.2) als Standorte mit Entwicklungspotenzial genannt. Gleichwohl bewertet das Konzept diesen Bereich aufgrund der geringen Größe nur als Standort für einzelne kleingewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe.

6.4 Stadtteilentwicklungskonzept

Seit 2012 ist für Opladen ein Stadtteilentwicklungskonzept mit über zwanzig Projekten ausgearbeitet worden. Für das Plangebiet sind als Teil der nbso-Westseite in den Projektsteckbriefen Nr. 14 (Arbeiten) und Nr. 20 (Wohnen) Entwicklungsziele gesetzt worden. Grundsätzlich soll sich die nbso-Westseite zu einem urbanen Stadtquartier mit Funktionsmischung entwickeln. Aufgrund der Unterversorgung mit Kindergartenplätzen im gesamten Stadtgebiet wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 253/II die eigentlich für das (Klein-)Gewerbe vorgesehene Fläche südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ um die Plangebietsgröße verkleinert.

Dennoch handelt es sich bei dem vorliegenden Planvorhaben um eine sinnvolle Ergänzung des Quartiers im Sinne der vorgenannten Projektpunkte und der gewünschten urbanen Nutzungsmischung.



6.5 Gewerbeflächenkonzept

Im Konzept „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ aus dem Jahr 2016 sind die relativ kleinen Gewerbeflächen südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ und westlich der „Europa-Allee“ (Kapitel 4.4.1.2) als Standorte mit Entwicklungspotenzial genannt. Gleichwohl bewertet das Konzept diesen Bereich aufgrund der geringen Größe nur als Standort für einzelne kleingewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe.

6.6 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Am 25.06.2020 ist vom Rat der Stadt Leverkusen das Mobilitätskonzept 2030+ beschlossen worden. Das Mobilitätskonzept 2030+ bildet die Grundlage für die Verkehrsentwicklung der nächsten Jahre und generiert für die gesamtstädtische Ebene Leitziele, Strategien und Handlungsrahmen unter Beachtung von Wirkungszusammenhängen und regionalen Verflechtungen.

Das Konzept geht für den Nahbereich des Plangebiets mit der Inbetriebnahme der „Europa-Allee“ von einer Verkehrsverteilung in Opladen und damit von einer Entlastung der kleinräumigen Quartiersbereiche aus. Von dieser Verkehrsentlastung sollen langfristig vor allem die „Humboldtstraße“ und die „Robert-Koch-Straße“ westlich des Plangebiets profitieren. Der entlastete Straßenzug „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ kann sich demnach zu einer wichtigen Fahrradachse (Opladen \rightleftharpoons Wiesdorf \rightleftharpoons Köln) entwickeln.

Das Plangebiet liegt im Nahbereich (etwa 100-125 m östlich) der vorgenannten Fahrradachse „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ die, die Eisenbahnerarbeiter-siedlung durchquert. Das Plangebiet liegt aber auch etwa 4m tiefer als das westliche Quartier. Über den parallel zur „Friedrich-List-Straße“ verlaufenden Fuß-/Radweg kann die vorgenannte Fahrradachse „Humboldtstraße – Robert-Koch-Straße“ entweder über die „Karlstraße“ oder „Wilhelmstraße“ erreicht werden.

7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept ist in seiner Grundeigenschaft ein Machbarkeitsmodell auf Basis der zur Planaufstellung bekannten Informationen (unterschiedlicher Parameter) und der gewünschten Entwicklungsziele (z. B. Nutzungen und ihr Flächenbedarf).

Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung der „Klimaschutzbausteine der Stadt Leverkusen“ (Klimaschutz in der Bauleitplanung – Nov. 2013):

– Kompakte/verdichtete Stadt → Stadt der kurzen Wege

(Sparsamer Umgang mit Flächen sowie eine optimale Ausnutzung der städtischen Infrastruktur.)

– Grüne Siedlung

(Intensive Begrünung des Plangebiets – z. B. in Form von Dachbegrünung.)

– Aktive/passive Solarenergienutzung

(Optimale Ausrichtung bzw. Positionierung der Baukörper für die Solarenergienutzung.)

7.1 Städtebaulicher Entwurf

Das im Rahmen der Vorentwurfsphase ausgearbeitete städtebauliche Konzept begründete sich aus dem Wunsch den „Henkelsmännchen-Platz“ baulich einzufassen und zugleich mit der richtigen Stellung des Baukörpers der Kindertagesstätte den zu erwartenden Verkehrslärm der „Europa-Allee“ abzuschirmen. Hieraus hat sich eine bestimmte Gebäudeform (Flügelbau in Form eines um 180° gedrehten „L“-Buchstaben bzw. einer „7“ ähnlich) ergeben. In diesem Vorentwurf war die verkehrliche Erschließung sowie die Angestellten- sowie Besucherstellplätze noch südlich der Einrichtung angedacht.

Nach der Vorentwurfsphase hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Erschließung der Kindertagesstätte südlich des Gebäudekörpers aus mehreren Gründen sehr problematisch sein würde. Hauptkritikpunkt war mitunter die Schaffung einer potenziellen Gefahrenstelle. Von Süden kommende Fahrzeuge (aus Richtung der „Robert-Blum-Straße“) müssten zunächst die Spur wechseln, wenden und nochmals abbremsen um auf das Grundstück der Kita zu kommen. Im Rahmen einer interdisziplinären Abstimmung seitens der Verkehrsplanung, Straßenverkehrsordnung und der Stadtplanung ist für das Plangebiet die Erschließung über den „Henkelsmännchen-Platz“ als sicherste Variante bestimmt und eine fachliche Überprüfung der Annahme veranlasst worden.



Die veränderte und überprüfte Erschließungssituation:

Die im April 2022 (VIA eG, Köln) abgeschlossene Verkehrsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebiets über den „Henkelmännchen-Platz“ aus verkehrstechnischer Sicht ohne Probleme funktioniert. Alternativ wird in der vorgenannten Verkehrsuntersuchung auch eine separate Einfahrt (Norden) und Ausfahrt (Osten) im Plangebiet als verkehrstechnisch umsetzbar beschrieben.

Die veränderte Erschließungssituation erforderte eine Anpassung des Bebauungskonzepts. So empfiehlt es sich mit der Erschließung des Plangebiets über den „Henkelmännchen-Platz“ die Stellplatzanlage in den nordöstlichen Teil des Plangebiets zu verorten. Der Gebäudekörper der Kindertagesstätte muss in der Folge weiter nach Westen in die Plangebietsmitte rücken. Trotz dieser Erkenntnisse wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans auf eine große und flexible überbaubare Fläche (Baufenster) gesetzt. Auf diese Weise bleibt die Planung für alternative Erschließungsvarianten offen.

Baugrenzen – flexibles Baufenster

Bei der vorgenannten Konzeption handelt es sich nur um eine mögliche Variante, die in dieser Form als sinnvollste Lösung zu den notwendigen Untersuchungen und Gutachten im Bauleitplanverfahren herangezogen worden ist. Tatsächlich überlässt die Planzeichnung mit den großzügig gezogenen Baugrenzen genügend Spielraum für andere Lösungen. Das sogenannte Baufenster ist ca. 2.500 m² groß.

Kindertagesstätte

Erfahrungsgemäß wird für eine Kindertagesstätte für 160 Kinder in zweigeschossiger Bauweise eine Grundfläche von etwa 900 m² benötigt. Die Baugrenzen des Bebauungsplans bieten hier genügend Spielraum. Die Planzeichnung macht keine weiteren zeichnerischen Vorgaben zur Gebäudeform. Es empfiehlt sich jedoch, im Norden des Plangebiets den „Henkelmännchen-Platz“ einzufassen. Darüber hinaus ist es zu empfehlen, den Gebäudekörper (durch eine entsprechende Form) möglichst für den passiven Schallschutz der Außenspielfläche zu nutzen.

Die Außenspielfläche:

Für die Kindesentwicklung ist die Bewegung im Freien wichtig. Daher sind auch ausreichend große Außenspielflächen der Kindertagesstätten ein zentrales Thema. Eine große Kindertagesstätte, die etwa 160 Kinder aufnehmen soll, muss deshalb mindestens eine Außenspielfläche von 1.600 m² vorweisen können.

Das Plangebiet ist ausreichend groß für eine Einrichtung mit 160 Kindern dimensioniert. Die überbaubare Fläche im Plangebiet ist so positioniert, dass definitiv ein Großteil der Außenspielfläche sich im südlichen Teil des Plangebiets befinden muss. Im schalltechnischen Prognosegutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche



(GRANER+PARTNER Ing. – 2021) zeigte sich noch auf Grundlage des ersten städtebaulichen Vorentwurfs, wie wichtig die Gebäudestellung und -form in Bezug zur Lärmquelle (hier die „Europa-Allee“) ist. Es wird voraussichtlich nicht ganz zu verhindern sein, dass ein kleiner Teil der Außenspielfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets sich im Nahbereich der „Europa-Allee“ befindet. Aufgabe der konkreten Ausbauplanung wird hier sein, die Außenspielfläche so in den Nutzungsfunktionen (Spiel-/Aufenthaltsbereiche) abzustufen, dass im südöstlichen Bereich keine langen bzw. gar keine Aufenthalte möglich sind.

7.2 Verkehr und Mobilität

Das Plangebiet soll hauptsächlich über den „Henkelmännchen-Platz“ erschlossen werden. Am „Henkelmännchen-Platz“ kreuzen sich die Wege der verschiedenen in der Stadt möglichen Mobilitätsformen (fußläufig/per Rad und PKW). Wegen seiner Zentralität kann das Plangebiet auch als »sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen« bezeichnet werden.

Fußläufig

Das Plangebiet liegt etwa 750 m von dem Busbahnhof Opladen sowie etwa 850 m – 900 m (je nach Gehweg) vom Bahnhof Opladen entfernt. Damit ist das Plangebiet etwa zehn bis fünfzehn Gehminuten von diesen zentralen ÖPNV-Verkehrsknotenpunkten entfernt. Über die Treppenanlage am „Henkelmännchen-Platz“ ist das Plangebiet fußläufig hervorragend an das westlich liegende Gründerzeitquartier (auch Eisenbahnersiedlung) angeschlossen. Aus südlicher Richtung ist das Plangebiet fußläufig über den Gehweg an der „Europa-Allee“ gut erreichbar. Die östlich der Bahngleise liegenden Stadtteile können das Plangebiet fußläufig über die Brücke „Am Brückenpark“ oder die Brücke des Bahnhofs Opladen erreichen.

Fahrradverkehr

Radfahrer können das Plangebiet über den parallel zum sogenannten „Grünen Band“ verlaufenden Fuß-/Radweg sicher erreichen.

Motorisierter Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr besteht die Möglichkeit das Plangebiet über die neue „Europa-Allee“ anzufahren. Die „Europa-Allee“ ist sehr gut an das übergeordnete städtische Verkehrsnetz angeschlossen und entlastet bereits heute die Achse „Bahnallee/Humboldtstraße/Robert-Koch-Straße“. Die Zufahrt auf das Plangebietsgrundstück soll – wie nachfolgend beschrieben – über den „Henkelmännchen-Platz“ erfolgen.

Verkehrsgutachten

Das Planvorhaben ist aus verkehrstechnischer Sicht im Rahmen der Planaufstellung in einem Verkehrsgutachten (VIA eG, Köln 2022) genauer betrachtet worden. Dabei flossen mitunter die Durchgangsverkehre, die umliegenden Nutzungen sowie genauer der Einmündungsbereich zur Kita – der „Henkelmännchen-Platz“ – in die Betrachtung ein. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass mit einer Kita südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ auch mit den benachbarten Nutzungen nördlich des Platzes keine verkehrstechnischen Probleme entstehen.

Im Verkehrsgutachten ist vor allem die Erschließungsvariante über den „Henkelmännchen-Platz“ näher betrachtet worden, da dieser Platz bereits für die nördlichen Nutzungen als Erschließung fungiert und die „Europa-Allee“ durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten möglichst nicht im Verkehrsfluss belastet werden soll.

Das Verkehrsgutachten bescheinigt der Erschließungsvariante über den „Henkelmännchen-Platz“ eine gute Funktionsfähigkeit. Optional ist in dem Verkehrsgutachten auch noch eine Durchfahrtsituation (Einfahrt im Norden, Ausfahrt im Osten) betrachtet worden. Diese Variante funktioniert zwar auch noch gut, sie würde aber den Bürgersteig unterbrechen/queren und damit eine unnötige Unfallgefahrenstelle schaffen. Das Verkehrsgutachten empfiehlt daher diese Variante nicht.

7.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an das bestehende Gas-, Wasser- und Stromnetz der Stadt ist möglich. Die geplante Kindertagesstätte kann an einen leistungsfähigen Mischwasserkanal in der neuen „Europa-Allee“ angeschlossen werden.

Ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist, sollte aufgrund der Plangebietsvergangenheit als Bahngelände (Güterbahngleis) nochmals bei der Baugenehmigung (nach der Baufeldfreimachung) geprüft werden.

Gerade vor dem Hintergrund des Starkregenereignisses vom Juli 2021 ist im Zuge der architektonischen Konkretisierung des Kita-Gebäudekörpers ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erstellen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Gemeinbedarf

Die Festsetzung einer »Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – mit der Zweckbindung Kindereinrichtung« soll die vorgesehene Nutzung im Plangebiet langfristig sichern. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der »Fläche für Gemeinbedarf« wird das Maß der baulichen Nutzung nur über die Festsetzung der Anzahl der möglichen Vollgeschosse geregelt. Unabhängig vom Bau- und Planungsrecht haben weitere Vorgaben (z. B. des Landesjugendamtes) eine stark steuernde Wirkung auf die im Plangebiet vorgesehene Einrichtung.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Das für die Kindertagesstätte vorgesehene Grundstück steht städtebaulich für sich. Die Außenspielfläche der Einrichtung muss zudem sicher eingefriedet sein. Aus diesem Grund wird innerhalb der »Fläche für Gemeinbedarf« die offene Bauweise (o) festgesetzt.

In der Planzeichnung sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert (festgesetzt), die unter Einhaltung der weiteren Festsetzungen bebaut werden dürfen.

Das durch die Baugrenzen definierte »Baufenster« ist großzügig ausgebildet. Damit können verschiedene städtebauliche Lösungen innerhalb dieser überbaubaren Fläche umgesetzt werden.

8.4 Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen auf sonst für Hauptgebäude nicht überbaubaren Flächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die baulich untergeordneten Nebenanlagen sollen immer hinter die gestalterische Wirkung der Hauptgebäudekörper zurücktreten.

8.5 Haupterschließung

In der Planzeichnung sind – ausgehend vom Ergebnis des Verkehrsgutachtens – zeichnerisch Bereiche festgesetzt, in denen eine Erschließung möglich (Nordseite) bzw. aus verkehrstechnischen Gründen nicht erwünscht ist (Ostseite).

8.6 Stellplätze und Stellplatzanlagen

Aus Gründen der Erhaltung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung der Kindertagesstätte und der Herstellung der zugehörigen notwendigen PKW-Stellplätze, wird in der Planzeichnung keine zeichnerische Festsetzung zur genauen Standortbestimmung festgesetzt.

Wegen der allgemein erwünschten Änderung des Verkehrsverhaltens (Thema: Verkehrswende/Mobilitätswende) sind im Plangebiet ebenfalls ausreichend Stellplätze für Fahrräder vorzusehen. Zur Orientierung an Mindestvorgaben ist die Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen heranzuziehen.

In der Planzeichnung ist an der nördlichen Plangebietsgrenze der Einfahrtsbereich und an der östlichen Grenze explizit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nach Planzeichenverordnung – PlanzV 6.4) zeichnerisch festgesetzt. Die Stellplätze der Kindertagesstätte sind optimaler Weise in der Nähe der vorgenannten Bereiche zu verorten. Bei einer einseitigen senkrechten Stellplatzaufstellung wird hierzu ein etwa 11 m breiter Streifen (5 m Stellplatzlänge + 6 m Erschließung) in Relation zur Plangebietsgrenze benötigt.

8.7 Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet kann aufgrund der Lage an der neuen „Europa-Allee“, der Schienenstrecke/Gleisanlage der Deutschen Bahn sowie dem nahen Gewerbe als immissions-technisch „vorbelastet“ bezeichnet werden. Aus diesem Grund sind in dem Bauleitplanverfahren neue Gutachten/Untersuchungen vor allem zur Lärmbelastung ausgearbeitet worden. Aus den Ergebnissen dieser Gutachten/Untersuchungen sind Maßnahmen zum Schallschutz formuliert worden, die Einzug in die Planung gefunden haben. Im Gutachten zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche der Ingenieurgesellschaft Graner + Partner (Bergisch Gladbach – 2021) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Schienenverkehr teilweise relativ deutlich überschritten, demnach nicht eingehalten. Das vorgenannte Gutachten stellt jedoch weiter fest, dass durch den geplanten Gebäudekörper der Kindertagesstätte für den Außenspielbereich und angrenzende Verkehrswege eine deutliche Abschirmung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann.

Vor allem in Bezug auf die Verkehrsgeräusche sind für das Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen werden z. B. bauliche Maßnahmen am Gebäude verstanden, mit denen die anzustrebenden Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (Aufenthaltsqualität) in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden können.

Nach fachgutachterlichen Empfehlungen werden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (Ausgabe Januar 2018) als »einzuhalten« festgesetzt.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Berücksichtigung abschirmender Gebäude geringere Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

Bezogen auf den Gewerbelärm, aber auch dem von der Planung (Kita) ausgehenden Geräuschpegel, ist das Plangebiet von der Gesellschaft Peutz Consult (Düsseldorf – 2022) untersucht worden. Diese Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die von



der Planung ausgehenden Lärmimmissionen gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an allen betrachteten Immissionsorten tagsüber eingehalten werden.

Die Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte in der vorgenannten Untersuchung (Peutz) unter Einbeziehung der bekannten Gewerbestandorte sowie unter Auslösung des Plangebiets aus der Immissionskontingentierung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“. Für die geplante „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbindung: Kindereinrichtungen“ ist aus fachlicher Sicht die Schutzbedürftigkeit entsprechend eines Mischgebiets (BauNVO – Baunutzungsverordnung) berücksichtigt worden. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm an den Baugrenzen unterhalb der Werte eines Mischgebiets liegen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachform, -neigung und -indeckung

Das Dach eines Gebäudes ist neben der Fassade, der Bauform (Körper), seinem Volumen und der Stellung zur Haupterschließung (Straße/Platz) das ausschlaggebende Gestaltungselement, das auch städtebaulich mit seiner direkten Umgebung korrespondieren muss. Städtebaulich interessant ist es zudem, wenn das zu bebauende Grundstück topografisch exponiert (z. B. auch höher oder tiefer) im Vergleich zur Umgebung liegt. Das ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall. Die westlich liegende Eisenbahnersiedlung liegt etwa vier Meter höher als der „Henkelmännchen-Platz“ und das Plangebiet.

Bei den Dachformen orientiert sich die vorliegende Angebotsplanung zunächst an dem für diesen Bereich bisher (seit 2017) geltenden Bebauungsplan Nr. 208B/II und dem umliegenden Bestand. Die ursprüngliche Bauleitplanung (B-Plan Nr. 208B/II) sieht für die Westseite der nbso Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad vor. Diese Festsetzung wird vor allem für öffentliche Gebäude als sinnvoll erachtet und deshalb beibehalten.

Aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes sind Dachflächen öffentlich genutzter Gebäude (demnach auch Kindertagesstätten) zu einem hohen Anteil zu begrünen. Begrünte Dachflächen können einen großen Beitrag dazu leisten, damit sich das Mikroklima auf Quartiersebene nicht unnötig aufheizt. Überdies können begrünte Dächer auch Niederschläge abpuffern. Mitunter entstehen mit begrünten Dächern auch neue Lebensräume für Insekten und Vögel.

2. Fassadenausführung

Das Stadtbild wird von einzelnen Gebäudefassaden und auch dem optischen Zusammenspiel verschiedener Fassaden bestimmt. Der ursprünglichen Bauleitplanung für die Westseite der nbso lag eine an der Nachbarschaft orientierende Farb- und Ausführungskonzeption vor. An diese Konzeption hält sich auch der vorliegende Bebauungsplan. Demnach sollen die in Ziegelmaterial ausgeführten Fassaden/Außenwandteile in Rottönen hergestellt werden. Zur Gewährleistung einer quartiersbezogenen Optik sind den Festsetzungen nach mindestens 20 % der Fassade/Außenwand in Ziegelmaterial auszuführen. Weil die Fugen zwischen den Ziegeln auch zum Erscheinungsbild beitragen, werden hierzu ebenfalls Festsetzungen getroffen. Die übrigen Teile der Fassade/Außenwand dürfen für die besondere Individualnote verputzt werden oder aus Metall und Glas bestehen.

Neben den Dächern sollen auch Gebäudefassaden/Außenwände einen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz auf Quartiersebene (Mikroklima) leisten. Aus diesem Grund sind die Fassaden entsprechend des Pflanzgebots zu begrünen.



4. Einfriedungen

Einfriedungen haben primär die Herstellung von Privatsphäre zum Ziel. Darüber hinaus dienen sie dem Objektschutz und zeigen klare (weil sichtbare) Grenzen auf. Zu ihrer Zweckerfüllung müssen Einfriedungen über eine gewisse bauliche Robustheit, Höhe und insgesamt eine Geschlossenheit verfügen.

Die Notwendigkeit die Außenspielfläche einer Kindertagesstätte – wegen der Schutzwirkung – einzufrieden ist unbestritten. Außer einer Mindesthöhe und dem Pflanzgebot einer zur Einfriedung zusätzlichen Hecke werden von der vorliegenden Planung keine weiteren Vorgaben gemacht. Einfriedungen von Kindertagesstätten dürfen durchaus kreativ ihren speziellen Nutzungszweck im Stadtbild zeigen.

5. Nebenanlagen

Das durch die Baugrenzen gebildete sogenannte Baufenster ist großzügig dimensioniert und bietet viel Platz für das Hauptgebäude samt potenziell notwendiger Nebenanlagen. Auf den sonst nicht überbaubaren Flächen außerhalb des Baufensters sind noch gegebenenfalls technische Nebenanlagen zulässig. Hiervon kann das Stadtbild profitieren, wenn solche Anlagen auf dem Grundstück verborgen werden können.

6. Werbeanlagen

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung (Kita) darf durchaus in dem vom Bebauungsplan erlaubten Rahmen für sich werben. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Werbeanlagen (z. B. Fremdwerbung) erlaubt.

III Hinweise

Artenschutz – Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

1. Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung werden zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten sowie zum Schutz von Fledermäusen generell auf den Zeitraum 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beschränkt.
2. Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken. Anschließend sind Maßnahmen zur Vergrämung und zur Verhinderung einer Besiedlung durchzuführen.
 - 2.1 Maßnahme Flussregenpfeifer: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, werden im Plangebiet im versetzten 10 m Raster Pfosten mit einer Endhöhe von

1,5 m eingeschlagen und oben sowie in der Mitte etwa 1,5 m lange Flatterbänder (rotweiß) angeknötet. Die lose im Wind wehenden Bänder sollen die Flussregenpfeifer und andere Bodenbrüter vergrämen. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.

- 2.2 Maßnahme Kreuzkröte: Wenn die Baumaßnahme nicht im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sollte das Plangebiet vor Baubeginn zu geeigneten Zeitpunkten auf Kreuzkröten hin untersucht werden, diese abgesammelt und in das Kreuzkröten-Biotop bei Schlebuschrath verbracht werden. Geländesenken, in denen sich temporär Wasser aufstauen kann und die sich somit als Laichhabitate anbieten, müssen kontinuierlich verfüllt und eingeebnet werden. Haufwerke, Folien, Bretter usw. unter denen sich Kreuzkröten verstecken könnten sollten kontinuierlich aus dem Plangebiet entfernt werden. Sofern die Baumaßnahme im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beginnt und kontinuierlich fortgesetzt wird, sind keine Maßnahmen erforderlich.
3. Die Böschung entlang der Friedrich-List-Straße (außerhalb des Plangebiets) wird mit ihrem Bewuchs aus ruderalen Säumen, Brombeerfluren sowie Sträuchern als Lebensraum für Vögel und als Bestandteil einer Leitstruktur für Fledermäuse erhalten.
4. Bei den Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LP4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen.
5. Bei der Errichtung neuer Gebäude ist darauf zu achten, dass Vogelschlag in Folge großer Glasflächen oder transparenter Balkonverkleidungen sowie Glasflächen, die eine Durchfliegbarkeit von Räumen (Ecksituationen) für Vogelarten vortäuschen, vermieden wird. Daher sind in allen Bereichen Fenstergläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Absturzsicherungen, Fenster) sollte sichergestellt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind, zumal Kollisionen von Vögeln mit Glasscheiben häufig auftreten und bei durchdachter Bauweise diese Todesursache vermieden werden kann. Transparente oder spiegelnde Verglasungen können durch ein dezentes, von außen sichtbares Muster aus Streifen, Punkten oder Ornamenten auch im schnellen Flug wahrgenommen werden.



6. Nächtliche Beleuchtungen können zahlreiche Tiere insbesondere Insekten und Fledermäuse anlocken. Zum Schutz planungsrelevanter Arten insbesondere Fledermäuse sowie zum Insektenschutz sind bei der Wahl der Leuchtmittel geeignete Lampen (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Dauer sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten. Dadurch können die Störwirkungen für lichtempfindliche Arten minimiert werden. Bei Einhaltung der Hinweise kann zurzeit eine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Es existiert damit ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung des Plangebiets (der zu überbauenden Fläche) auf Kampfmittel wird empfohlen.

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

Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.

Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Leverkusen bzw. außerhalb der Bürozeiten die Feuerwehr zu benachrichtigen.

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Leverkusen, Gemarkung Opladen: **0/T**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend 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 Schulen und damit auch für Kindertagesstätten.

Entsorgung – Abfallsammlung

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter (Restmüll, gelber Sack, Papier, Bioabfälle) zu berücksichtigen. Eine Veranlagung mit Behältern für Restmüll erfolgt bedarfsabhängig (§ 11 Abs. 8 der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen – AES) und ist unter Berücksichtigung der maximalen Platzzahl zu betreuenden Kindern unter 3 Jahren, Verpflegungskonzept, etc. zu veranschlagen. Bei der Einrichtung des Standplatzes sind die Vorgaben des § 18 AES zu beachten. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs sollte grundsätzlich vermieden werden.

Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann über einen leistungsfähigen Mischwasserkanal in der neuen „Europa-Allee“ erschlossen werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte geprüft werden, ob – trotz der ehemaligen Nutzung als Bahnanlage – nicht doch zukünftig eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Aufgrund der voraussichtlichen Einrichtungsgröße (Gebäude der Kita) ist im Rahmen der Erschließungs-/Ausbauplanung ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986100 zu erstellen. Ebenfalls ist ein Kanalanschlussschein zu beantragen.

Grundwassernutzung

Der Grundwasserkörper im Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet von Rhein und Wupper (Abschnitt Rhein-Ruhr-Lippe), jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten dieser Fließgewässer. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie seiner nahen Umgebung findet keine Trinkwasserförderung statt.

Für den Eisenbahnstandort Opladen und somit auch für den nunmehr überplanten Bereich (das Plangebiet) besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung, da hier Belastungen oberer Grundwasserschichten mit Herbiziden vorliegen. Das Gebiet des Eisenbahnstandortes Opladen ist darüber hinaus durch Bodenbelastungen vorbelastet. Die Gefahr des Schadstoffeintrages über die Bodenpassage ins Grundwasser im Rahmen von Zersetzungsprozessen vorhandener Schadstoffe (Altlasten, Aufschüttungen) im Boden kann nicht ausgeschlossen werden.

Denkmalpflege

Bezüglich der Nähe zum Denkmalbereich „Eisenbahnersiedlung“ (knapp 20 m westlich des Plangebiets) ist zu beachten, dass die Baumaßnahmen und bauvorbereitenden Tätigkeiten unter Wahrung des Denkmalschutzes durchzuführen bzw. nach entsprechender denkmalbehördlicher Genehmigung im Rahmen der Bauantragsverfahren denkmalverträglich zu gestalten sind.

Auch wenn aufgrund der Entfernung nicht von baubedingten Erschütterungen auszugehen ist, sind auch unter diesem Aspekt die Vorgaben des Denkmalschutzes zu befolgen bzw. in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Denkmalbereich (die Eisenbahnersiedlung) zu erwarten.

Hinweise der – Deutsche Bahn AG –

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die 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. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Flächen sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe zur Kindertagesstätte verlaufen die in den Bahnhof Opladen Mitte einfädelnden Strecken 2324 und 2730.
- Die Aufgabenträger NVR und VRR planen mit der Verlängerung die S17 nach Solingen, die mit einer deutlichen Steigerung des Personenverkehrs gegenüber des



Jahres 2022 einhergeht und für die unter anderem ein Ausbau im südlichen Bahnhofsfield Opladen Mitte in Form eines oder zweier weiterer Gleise notwendig wird. Darüber hinaus sieht der Bundesgutachter für 2030 eine massive Zunahme im Güterverkehr.

- Bei allen baulichen Veränderungen in der Nähe der Anlagen der – Deutsche Bahn AG – ist diese durch aussagekräftige Unterlagen in Form von Bauanträgen zu beteiligen.

Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Teil B: Umweltbelange

1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die vorliegende Planung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. In diesem Verfahren werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Erfordernis zur Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles auf erhebliche Umweltauswirkungen bzw. einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erreicht. Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) können im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Daher wird bei dieser Planung mit Bezug auf § 13 (3) BauGB von einem ausführlichen Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB abgesehen.

Der im vereinfachten Verfahren mögliche Verzicht auf einen ausführlichen Umweltbericht befreit nicht von der materiellen Pflicht die Umweltbelange in der Abwägung gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung der mit der angestrebten Planänderung einhergehenden möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange.

1.1 Ausgangssituation – Zustand des Plangebiets zur Planaufstellung

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum ursprünglichen Gesamtplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ in Bezug auf die Umweltauswirkungen ausführlich betrachtet worden.



Zur Zeit der Aufstellung der vorliegenden Planung waren alle wesentlichen Merkmale der vormaligen Nutzung (die Gütergleise mit den Bahnschwellen) bereits beseitigt. Temporäre Aufschüttungen und Erdmieten prägten das Bild im Plangebiet während der Bauarbeiten am „Henkelmännchen-Platz“ und der „Europa-Allee“.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 253/II sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Kindertagesstätte südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ geschaffen werden. Für den Bereich westlich der „Europa-Allee“ bzw. der Gleisanlage der Deutschen Bahn liegt bereits seit Ende 2017 der verbindliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ vor. Wegen einer festgesetzten Nutzungseinschränkung ist allerdings südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ die Errichtung einer Kindertagesstätte nach dem ursprünglichen Plan Nr. 208 B/II zunächst nicht möglich. Damit an diesem Standort eine Kindertagesstätte errichtet werden kann, ist die vorliegende Planung notwendig geworden.

Der Bebauungsplan Nr. 253/II setzt für den kompletten Geltungsbereich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbindung »Kindereinrichtung« fest. Die Baugrenzen [·- -·- -·] bilden im Bebauungsplan den Bereich ab, in dem die Einrichtung (Kindertagesstätte) errichtet werden kann. Dieser Bereich ist großzügig bemessen und bietet Raum für eine Kindertagesstätte mit bis zu acht Gruppen. Darüber hinaus wird in dem Bebauungsplan die offene Bauweise [o] festgesetzt. Die Regelung der Gebäudehöhe erfolgt über die Festsetzung der Geschossflächenzahl [II]. Für die Außenspielfläche ist der südliche Teil des Plangebiets prädestiniert.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Fläche des Plangebiets ist nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung als Bahngelände durch Bauarbeiten einer stetigen Wandlung ausgesetzt gewesen. Zeitweise waren auf der Fläche Erdmieten, Aufschüttungen und stellenweise Bauschutt vorzufinden. Im Juni 2022 wurde die Plangebietsfläche unter fachgutachterlicher Begleitung freigeräumt. Insgesamt liegt das Gelände des Plangebiets (zur Zeit der Planaufstellung) etwas tiefer als der neue „Henkelmännchen-Platz“ (im Norden) und die „Europa-Allee“ (im Osten). Die Fläche kann als „vollkommen vom Menschen überprägt“ bezeichnet werden. Pionierbewuchs (-vegetation) hatte bisher keine Möglichkeit das Gelände über einen längeren Zeitraum für sich einzunehmen.

2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

In Folge einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planänderung würde in dem Bereich der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 208 B/II mit seinen Festsetzungen gelten.



Demnach wäre es ein Bereich in dem sich ein nutzungseingeschränktes Gewerbe mit Büros und sonstigen Betrieben entwickeln soll.

Mit der Nichtdurchführung der vorliegenden Planung (Nr. 253/II) wäre von einer höheren Versiegelung des Bodens im Änderungsbereich auszugehen, da dies die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans (Nr. 208 B/II) für die Gewerbefläche (GE 1) erlauben.

2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden (Punkt 3) werden die potenziellen Auswirkungen bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter betrachtet.

3. Umweltauswirkungen – bezogen auf die Schutzgüter

In der folgenden Auflistung werden die Auswirkungen der Planung auf materielle sowie immaterielle Schutzgüter bewertet. Zu den materiellen Schutzgütern gehören Menschen, Tiere, Pflanzen sowie die Umweltmedien Boden, Wasser, Luft und Klima. Darüber hinaus haben das Landschaftsbild, die Kultur- und Sachgüter eine über den materiellen Wert gehende Bedeutung.

3.1 Schutzgut – Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch wird die Bevölkerung im Allgemeinen sowie ihre Gesundheit bzw. das Wohlbefinden zusammengefasst in Bezug auf die Planung betrachtet. Insbesondere sind das „Wohnen“ und die „Regenerationsmöglichkeiten“ als Schutzziele zu nennen. Bei dem Schutzgut Mensch spielen auch die Vermeidung von Emissionen sowie Aspekte des Immissionsschutzes als weitere Belange aus dem Katalog des § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Rolle.

Das Plangebiet und das nahe Umfeld haben sich bereits seit der Verlegung der Gütergleise und des Neubaus der „Europa-Allee“ sehr gewandelt. Die Veränderungen sind auch für das „Schutzgut Mensch“ spürbar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum hier ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 208 B/II sind die potenziellen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr (Straße/Schiene) sowie durch das benachbarte Gewerbe und auch mögliche Geruchseinwirkungen untersucht worden. Nach der Verlegung der Gütergleise ist z. B. die „Europa-Allee“ als neue potenzielle Lärmquelle hinzugekommen. Die neue – zur „Europa-Allee“ geschlossene – Bebauung wirkt aber wiederum für die westlichen Quartiere dahinter wie eine Schallsperre.

Aufgrund der veränderten Zielsetzungen der vorliegenden Planung (Kindertagesstätte anstatt bisher geplantes „Eingeschränktes Gewerbegebiet“) ist die auf das Plangebiet einwirkende aber auch vom Plangebiet ausgehende Schallbelastung nochmal genauer betrachtet worden.

Lärmschutz

Bei dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist bei den Berechnungen vor allem der Schienenverkehr in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) auffällig geworden. Über die Form des Baukörpers der Kindertagesstätte lässt sich aber die Lärmeinwirkung der angrenzenden Verkehre (Schiene und Straße) für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte deutlich abschirmen. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen zum passiven Schallschutz an den Ergebnissen der Untersuchung des Verkehrslärms. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten sowie der Umsetzung der Vorgaben (Festsetzungen) können die Anforderungen aus dem Schallimmissionsschutz erfüllt und sichere Lebens- und Aufenthaltsverhältnisse erreicht werden.

Bei dem vom Plangebiet ausgehenden Lärm (Belieferung, Bringen und Holen der Kinder, Haustechnik etc.) haben die Immissionsberechnungen ergeben, dass die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Auch die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen werden tagsüber deutlich eingehalten. Nachts erfolgt keine Nutzung der Kindertagesstätte.

Auf das Plangebiet einwirkender Gewerbelärm ist im Rahmen der Planaufstellung ebenfalls untersucht worden. Es erfolgte eine Gesamtbetrachtung der Gewerbelärmimmissionen durch benachbarte Betriebe (potenzielle Lärmquellen). Demnach liegen trotz der Berücksichtigung konservativ überschätzender Emissionsansätze die Beurteilungspegel durch den Gewerbelärm an den Baugrenzen bei bis zu 58,4 dB(A) zum Tageszeitraum. Der angestrebte Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für eine am Mischgebiet orientierende Nutzung wird demnach im Plangebiet eingehalten.

Lufthygiene

Wie der umliegende Nahbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II "Opladen – nbso/Westseite – Quartiere" weist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 253/II eine für Ballungsräume bzw. innerstädtische Standorte – in verkehrsgünstiger Lage – typische lufthygienische Vorbelastung auf. Unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur „Europa-Allee“ wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung (*anfangs noch als geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II*) ein lufthygienisches Fachgutachten durch die Fa. simuPLAN (2019) erarbeitet. Die im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Ausbreitungsberechnungen für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2.5} zeigen, dass bei der Umsetzung der Planung im Plangebiet keine Überschreitungen der in der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) aufgeführten Jahresmittelwerte zu erwarten sind. Auf Basis einer Korrelationsanalyse wird im Gutachten hierauf aufbauend die Überschreitung des in der 39. BImSchV festgelegten PM₁₀-

Tagesmittelgrenzwertes an mehr als 35 Tagen im Jahr ebenfalls sicher ausgeschlossen.

Die Bestimmung möglicher Überschreitungen des NO₂-Stundengrenzwertes durch Berechnungen ist mit vielen Ungenauigkeiten verbunden, daher sollte hier auf die Messungen der landesweiten Luftqualitätsüberwachung des LANUV verwiesen werden. Hier wurde im Jahr 2019 an 59 aktiv messenden Stationen in NRW keine einzige Überschreitung des NO₂-Stundengrenzwertes von 200 µg/m³ verzeichnet. In Leverkusen fand zuletzt im Jahr 2016 eine einmalige Überschreitung des Stundengrenzwertes statt, der höchste im Jahr 2019 gemessene Wert an der „Gustav-Heinemann-Straße“ betrug 173 µg/m³. Eine Überschreitung des NO₂-Stundengrenzwertes von 200 µg/m³ an mehr als 18 Tagen im Jahr ist daher ebenfalls auszuschließen.

Die im Fachgutachten ermittelten Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet liegen demnach deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten. Aus Vorsorgegesichtspunkten sollten die Außenspielflächen der künftigen Nutzung (Kita) jedoch möglichst nicht am östlichen Rand des Grundstückes liegen. Aus lufthygienischer Sicht resümiert die gutachterliche Untersuchung die Umsetzung der Planung als unbedenklich.

3.2 Schutzgut – Boden

Der Änderungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem gemäß der geologischen Übersichtskarte (1:500.000 – geoportal.nrw) ein Sand-Kies-Boden (Mittelterrassen des Quartärs) verzeichnet ist. Gemäß der Bodenkarte 1:50.000 NRW müsste im Plangebiet der Bodentyp „Braunerde“ (schwach schluffiger Sand) vorzufinden sein. Dieser Bodentyp besitzt ein hohes Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte und ist gering verdichtungsempfindlich. Da aber das Plangebiet durch seine Jahrzehnte währende Nutzung als Bahnanlage vom Menschen überprägt ist, sind hier die natürlicherweise anstehenden Braunerden nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung »NE 2063 – Eisenbahnstandort Opladen (EOP)« ausgewiesenen Fläche.

Zur Erkundung und Bewertung potentiell altnutzungsbedingter Bodenverunreinigungen wurden im Juni/Juli 2020 im Plangebiet mit Blick auf die geplante Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte gezielte Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungsbefunde sind mit Empfehlungen zum Umgang mit dem Boden im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 16.09.2020 dokumentiert.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wurde der unmittelbare Untergrund im Bereich des überplanten Geländes zum Zeitpunkt der Untersuchungen (Juni/Juli 2020)

aus vornehmlich 0,3 m bis 0,6 m mächtigen Auffüllungen gebildet. Die erbohrten Auffüllungen bestanden aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Asche, Gleis-/Kalksteinschotter, Schlacke, Beton- und Ziegelbruch.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten leicht erhöhte bis erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Kupfer, Nickel und Zink.

Die aus den die Auffüllungen unterlagernden natürlichen Böden entnommenen Proben zeigten hingegen ausschließlich unauffällige Befunde.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurden im Zeitraum April 2022 bis Juni 2022 die an die Auffüllungsböden gebundenen Bodenverunreinigungen unter fachgutachterlicher Begleitung gezielt aufgenommen und einer geeigneten Entsorgung zugeführt. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Gutachten der Ingenieurgesellschaft geo-id GmbH vom 13.09.2022 dokumentiert.

Demnach wurden im Bereich des Plangebiets die schadstoffbelasteten Auffüllungsböden zunächst bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) flächig aufgenommen. Im nächsten Arbeitsschritt wurden lokal im Bereich der freigelegten Baugrubensohle unterhalb von 0,6 m unter GOK angetroffene sensorische Auffälligkeiten (insbesondere im Bereich ehemaliger Kabel- und Leitungsgräben) gezielt aufgenommen.

Zur Dokumentation des Sanierungserfolgs wurden nach Abschluss der vorgenannten Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Baugrubensohle Bodenproben entnommen. Die an den entnommenen Proben durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) durch altnutzungsbedingte schädliche Bodenveränderungen mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen im Bereich des Plangebiets nicht zu besorgen. Dies gilt sowohl für die aktuelle Nutzung als Brachfläche als auch für die geplante sensible Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte.

3.3 Schutzgut – Wasser

Grundwasser

Wie bereits im Verfahren zum ursprünglichen Gesamtplan der nbso-Westseite (Nr. 208 B/II) festgestellt, befindet sich auch das Plangebiet der vorliegenden Änderung im Einzugsbereich von Rhein und Wupper. Als Überschwemmungsgebiet der vorgenannten Gewässer ist das Plangebiet jedoch nicht betroffen. Im Plangebiet findet keine Trinkwasserförderung statt. Die nächstgelegenen Wasserschutz-zonen (Trinkwasser)



befinden sich in Rheindorf (Zone III A) und im benachbarten Langenfeld/Reusrath (Zone III B).

Der Grundwasserflurabstand soll im Plangebiet theoretisch zwischen 6 m und 15 m (zumeist zwischen 7 m – 10 m) unter Geländeoberkante (GOK) liegen. Bei den Untersuchungen zur Gütergleisverlegung ist bis zu einer Tiefe von 8 m kein Grundwasser angetroffen worden. Saisonal wird im Plangebiet Stau- bzw. Schichtenwasser oberhalb der lokal anzutreffenden Hochflutlehme vermutet. Die Gesteinsschichten im Plangebiet weisen grundsätzlich gute Filtereigenschaften auf. Zugleich weist das Aufschüttungsmaterial des ehemaligen Bahnareals eine geringe Wasserhaltefähigkeit auf.

Für den Eisenbahnstandort Opladen besteht per Allgemeinverfügung ein Verbot der Grundwasserförderung. Es liegen hier Belastungen der oberen Grundwasserschichten mit Herbiziden vor. Auch weiterer Schadstoffeintrag durch Zersetzungsprozesse im Boden lässt sich nicht ausschließen. In Analysen der Grundwassermessstellen konnte bisher (Bauleitplanverfahren der Ursprungsplanung) nicht auf Einträge der im Boden untersuchten Schadstoffe ins Grundwasser geschlossen werden.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

3.4 Schutzgüter – Klima und Luft

Klima

Das Plangebiet ist der makroklimatisch maritim beeinflussten Zone des norddeutschen Tieflandes der Köln-Bonner Rheinebene zuzuordnen. In dieser Zone herrschen milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Die innerstädtische Lage bestimmt das Mesoklima des Plangebiets. Im Nahbereich des Plangebiets sind keine Flächen bekannt, die über das Mikroklima hinaus Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion aufweisen. Hinsichtlich der Lufthygiene sind die Bundesautobahnen 3 und 1 im nahen Umfeld (1,1 – 1,7 km) sowie die etwa 0,5 km südlich des Plangebiets verlaufende L288 (Fixheider Straße) als mögliche Quellen der Luftverschmutzung zu benennen. Die neue östlich des Plangebiets verlaufende „Europa-Allee“ ist ebenfalls eine potenzielle Quelle für Luftverschmutzung.

Luft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ in Opladen, ist 2019 ein lufthygienisches Gutachten zum Plangebiet (damals noch unter der Bezeichnung: 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 208 B/II) erstellt worden.

Die Ausbreitungsberechnungen des Gutachtens zeigen, dass nach der Realisierung der Planung die beurteilungsrelevanten Immissionskenngrößen für Stickstoff (NO₂) und Feinstäube (PM₁₀ und PM_{2,5}) in allen beurteilungsrelevanten Bereichen deutlich unter den Grenzwerten der 39. BImSchV (*Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen*) liegen und oftmals die Vorbelastungswerte nur unwesentlich überschreiten.

Die im Gutachten ermittelten Schadstoffkonzentrationen für das Plangebiet liegen deutlich unter den Grenzwerten. Demnach resümiert das Gutachten die Umsetzung der Planung aus lufthygienischer Sicht als unbedenklich.

3.5 Schutzgut – Pflanzen und Tiere »Artenschutz«

Dem Artenschutz wird bei Planungen im Stadtgebiet und deren späteren Umsetzungen eine besondere Rolle beigemessen. Auch in vereinfachten Verfahren ist es notwendig die vorgefundene Umweltsituation sowie die durch die Planung wahrscheinlich eintretenden Änderungen zu beschreiben. Dabei wird sowohl auf die Flora (Pflanzenwelt) sowie die Fauna (Tierwelt) näher eingegangen.

Flora – Pflanzen

Das Plangebiet wird seit der Verlegung der Gütergleisstrecke und den Baumaßnahmen an der „Europa-Allee“ und dem „Henkelmännchen-Platz“ weitgehend durch vegetationslose Rohböden geprägt. Dieser Biotoptyp ist wegen seiner (temporären) Lebensfeindlichkeit einerseits artenarm, andererseits kann er bestimmten spezialisierten Arten wie z. B. der Kreuzkröte und dem Flussregenpfeifer – als Ersatz für die ursprünglichen Lebensräume – einen Sekundärlebensraum bieten.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Böschung der höhergelegenen „Friedrich-List-Straße“. Sie wird von ruderalen Säumen und Brombeerfluren sowie teils spontan aufgekommenen, teils gepflanzten Sträuchern eingenommen.

Fauna – Tiere

Aufgrund der zur Planaufstellung durch Baumaßnahmen andauernden Veränderungen der Plangebietsfläche, konnten sich keine dauerhaften Lebensräume bilden. Der „Unteren Naturschutzbehörde“ und vorherigen Untersuchungen zur Westseite der nbso-Fläche nach, sind aber auch in temporären Lebensräumen die Arten Kreuzkröte (*Epidalea calamita*) und Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*) nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurde bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung des Plangebiets besonders auf die vorgenannten Arten geachtet.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten angrenzend an das Plangebiet elf Vogelarten kartiert werden. Planungsrelevant sind diese Arten nicht, ebenfalls gelten sie nicht als gefährdet. Während des Untersuchungszeitraumes hat auch keine Vogelart im Plangebiet gebrütet, auch nicht der Flussregenpfeifer. Im Plangebiet wurde ebenfalls die Kreuzkröte nicht vorgefunden. Auch das Absuchen von potenziellen Tagesverstecken und Laichhabitaten sowie das nächtliche Verhören brachten hier ein negatives Ergebnis. Darüber hinaus sind während einer nächtlichen Kartierung nur wenige Zwergfledermäuse im Transferflug erfasst worden.

Zusammengefasst

Die Bebauung der Nachbarschaft sowie die angrenzenden Verkehrswege samt der neuen „Europa-Allee“ und der Bahntrasse tragen bereits zu Immissionen von Lärm, Licht und Bewegung, Schadstoffen sowie Erschütterungen im Plangebiet bei. Neben den vorgenannten Belastungen sind von der vorliegenden Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen mit artenschutzrechtlicher Relevanz zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung werden keine der in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen.

3.6 Schutzgut – Landschaftsbild

Das vom Menschen wahrnehmbare Bild der nahen und fernen Umgebung wird in den planenden Disziplinen übergreifend unter der Bezeichnung »Landschaftsbild« zusammengefasst. Veränderungen im »Landschaftsbild« – seien es Natur-, Kultur-, und Stadtlandschaften – können unter Umständen (subjektiv) als störend empfunden werden.

Zur Zeit dieser Planaufstellung hat das Plangebiet den Charakter einer mehr oder minder genutzten Baustellenfläche, die seit dem Rückbau der hier ehemals verlaufenden Gütergleisstrecke einem bisher wiederkehrenden Wandlungsprozess ausgesetzt ist. Während der Herstellung des „Henkelmännchen-Platzes“ als auch des Baus der „Europa-Allee“ ist die Plangebietsfläche mitunter zur Lagerung von Baumaterialien beansprucht worden. Aus diesem Grund haben sich im Plangebiet bisher kaum Prozesse der Wiederinanspruchnahme durch Pionierpflanzen verfestigt. Die Fläche ist durch die Baumaßnahmen vegetationsarm.

Das Plangebiet ist nach Aufgabe der vormaligen Nutzung trotz eines topografischen Höhenunterschieds dem Siedlungsrand der westlich der „Friedrich-List-Straße“ höher gelegenen Stadtquartiere zuzuordnen. Die Plangebietsfläche ist im Norden durch den neuen „Henkelmännchen-Platz“, im Osten durch die „Europa-Allee“ und im Westen durch die Böschung der „Friedrich-List-Straße“ eingefasst. Der südliche Teil des Plangebiets ist (zur Zeit der Planaufstellung) noch nicht erkennbar abgegrenzt.



Die westlich des Plangebiets befindliche Böschung der „Friedrich-List-Straße“ überbrückt einen Höhenunterschied ab ca. 60 m ü. N.N. (Höhe Henkelmännchen-Platz) auf 64 m ü. N.N. des Niveaus der „Friedrich-List-Straße“. Das Bodenniveau der Plangebietsfläche ist nach der Freiräumung und Beseitigung des belasteten Bodenmaterials zwischenzeitlich nochmals durchschnittlich einen halben Meter tiefer als der „Henkelmännchen-Platz“.

Der derzeitige Zustand des Plangebiets hat keinen ins Gewicht fallenden landschaftsästhetischen Wert. Mit der Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild im Plangebiet eine geordnete urbane Struktur erhalten. Die vormalige Nutzung (als Bahnfläche) wird nicht mehr zu erkennen sein.

3.7 Schutzgut – Kultur und Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets sind keine Bau- und Naturdenkmäler bekannt. Das Quartier westlich der „Friedrich-List-Straße“ ist als Denkmalbereich „Eisenbahnersiedlung“ geschützt, zugleich von der Planung selbst nicht direkt betroffen.

3.8 Resümee der Umweltauswirkungen

Zusammengefasst kann mit Blick auf die Planung und deren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter festgehalten werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Folgen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Ausgehend vom Zustand des Plangebiets zur Zeit der Planaufstellung (Brachfläche) wird die Umsetzung der Planung für eine innerstädtische Fläche – bezogen auf den Großteil der Umweltschutzgüter – einen Gewinn bedeuten.

Die zum Plangebiet und dem nahen Umfeld ausgearbeiteten Untersuchungen zeigen auf, dass mit Einhaltung der Hinweise und Empfehlungen im Plangebiet gesunde Lebens-/Aufenthaltsverhältnisse erreicht werden können.

Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Umsetzung

1. Städtebauliche Auswirkungen der Planung

Bei der Entwicklung der Flächen westlich der neuen „Europa-Alle“ handelt es sich um eine großflächige Konversionsmaßnahme für die zunächst der Bebauungsplan Nr. 208 B/II „Opladen – nbso/Westseite – Quartiere“ aufgestellt worden ist. Auf Flächen der ehemaligen Gütergleisstrecke (2324) entsteht ein vollkommen neues Stadtquartier. Diese Entwicklung entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme bisher un bebauter Außenbereichsflächen. Zudem wird mit dieser Innenentwicklung ein Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ geleistet. Aus Sicht des Landschafts- und Naturschutzes ist diese Revitalisierung positiv zu bewerten.

Die für das Plangebiet bisherige verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 208 B/II) hat für den Bereich südlich des „Henkelmännchen-Platzes“ ein eingeschränktes Gewerbe vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung wird die planerische Zielsetzung für den Bereich des Plangebiets (4.150 m²) geändert. Der Bebauungsplan Nr. 253/II schafft mit der Festsetzung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ und der Zweckbindung „Kindereinrichtungen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte.

Mit dieser veränderten planerischen Zielsetzung gehen im Vergleich zur ursprünglichen Planung (Gewerbe) einige – z. B. für bestimmte Schutzgüter wie den Boden –

positive Veränderungen einher. So wird die Fläche im Plangebiet nicht großflächig versiegelt. Die Betriebszeiten einer Kindertagesstätte sind zudem auf die Tagesstunden beschränkt, bei einer gewerblichen Nutzung können sich die Betriebszeiten (und damit etwaige Störungen) auch außerhalb der üblichen Tageszeiten bewegen.

2. Abwägung

Zum wichtigsten Punkt der sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herausgestellt hat, gehörte vor allem der Schutz vor schädlichen Einwirkungen (Luftverunreinigungen sowie Gewerbe- und Verkehrslärm) auf das Plangebiet. Darüber hinaus ist während der Planaufstellung ersichtlich geworden, dass die verkehrstechnischen Belange (Erschließung sowie der ruhende Verkehr) einer vertiefenden Betrachtung bedürfen. Zuletzt ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung das Instrument der vereinfachten Planaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aus Richtung der Öffentlichkeit angezweifelt worden. Damit verbunden waren auch Zweifel zum planerischen Trennungsgrundsatz (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) und dem Grundsatz der Priorisierung.

Mit den zur Planung erstellten Untersuchungen und Gutachten sind die potenziell schädlichen Einwirkungen auf das Plangebiet fachkundig betrachtet worden. Zusammen betrachtet sind dabei keine Konflikte ersichtlich geworden, die der Umsetzung der Planung entgegenstehen würden.

Nach den vorgebrachten Zweifeln an der Verfahrensart, sind noch einmal die besonderen Umstände (Konversionsfläche und ihre Lage) sowie die weiteren städtebaulichen Charakteristika betrachtet worden. Die erneute Betrachtung führte zum Ergebnis, dass bei diesem Plangebiet der § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchaus Anwendung finden kann. Auch gegen den Trennungsgrundsatz (nach § 50 BImSchG) verstößt die Planung nicht. Mit den vorgenommenen Untersuchungen (zur Lärmentwicklung) und den Festsetzungen zum passiven Schallschutz liegt eine planerische Konfliktbewältigung vor. Gleiches gilt für den Grundsatz der Priorität.

3. Umsetzung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Mit einem Angebotsbebauungsplan wird über seine Festsetzungen ein Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gesetzt. Weil sich dieser Plan nur auf eine Nutzung beschränkt, kann dieser auch als »projektbezogener Bebauungsplan« bezeichnet werden. Weil derzeit stadtweit nicht genügend Kindergartenplätze angeboten werden können, ist davon auszugehen, dass zügig mit dem Bau der Einrichtung begonnen werden kann.



4. Bodenordnung

Die Plangebietsfläche befindet sich im städtischen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5. Kosten der Durchführung der Planung

In den folgenden Bereichen sind gemäß Bebauungsplan Herstellungs- und ggf. Folgekosten zu erwarten:

- Kanalanschluss (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Erschließung (Ein-/Ausfahrt zum Kita-Grundstück)
- Beleuchtung (Herstellungs- und Betriebskosten)
- Kindertagesstätte (Bau und spätere Unterhaltung)
- Begrünung (Neupflanzungen und spätere Pflege).

6. Gutachten – Untersuchungen

Folgende Gutachten/Untersuchungen liegen zur vorliegenden Planung (*Planstand zur öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange*) vor:

Artenschutz:

- **Stadt Leverkusen – 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208B/II „Kita Henkelmännchenplatz“ – Artenschutzprüfung Stufe I** – (August 2020), Große – Kreyszig – Dr. Schönert GbR ▪ Planung und Landschaft ▪ Kolpingstraße 10 ▪ 45329 Essen

Boden:

- **Neubewertung Kita Henkelmännchenplatz** (Mai 2019) | Tauw GmbH ▪ Münsters Gäßchen 14 ▪ 51375 Leverkusen
- **Leverkusen Opladen – Bebauungsplan Nr. 208/BII "Opladen – „nbso/Westseite – Quartiere“ 2. Änderung „KITA Henkelmännchenplatz“ | Bodenuntersuchung – Schwerpunkt Altlasten** (16.09.2020) | geo-id GmbH ▪ Ingenieurdienstleistungen, Umwelt-, Bau- und Geotechnik ▪ Werksstraße 15 ▪ 45527 Hattingen
- **Leverkusen, neue Bahnstadt Opladen, westliches Entwicklungsgebiet, Fachgutachterliche Begleitung | Dokumentation der Sanierungsarbeiten** (13.09.2022) | geo-id GmbH ▪ Ingenieurdienstleistungen, Umwelt-, Bau- und Geotechnik ▪ Werksstraße 15 ▪ 45527 Hattingen

Lufthygiene:

- **Bebauungsplan Nr. 208 – B/II „Opladen - nbso/Westseite – 2. Änderung – Kita Henkelmännchenplatz“** | Lufthygienisches Fachgutachten (August 2019) | simuPLAN Ingenieurbüro für numerische Simulation ▪ Dipl. Met. Georg Ludes ▪ Alleestraße 10 ▪ 46282 Dorsten

Schallschutz:

- **Schalltechnisches Prognosegutachten – Bebauungsplan Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz", Leverkusen** (April 2021) | Graner + Partner Ingenieure GmbH ▪ Lichtenweg 15-17 ▪ 51465 Bergisch Gladbach
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 253/II "Opladen – nbso/Westseite – Kita Henkelmännchen-Platz"** (Juni 2022) | Peutz Consult GmbH ▪ Kolberger Straße 19 ▪ 40599 Düsseldorf

Verkehr:

- **Verkehrsgutachten zur geplanten Kindertagesstätte am Henkelmännchen-Platz in Leverkusen-Opladen** (April 2022) | Planungsbüro VIA eG ▪ Marspfortengasse 6 ▪ 50667 Köln

7. Flächenbilanz

Flächenart:	Flächengröße in m ²	Anteil in %
Gesamtplangebiet:	4.150 m ²	100 %
Fläche für Gemeinbedarf:	4.150 m ²	100 %

Leverkusen, den

Stefan Karl
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung