

**Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“
in Leverkusen-Wiesdorf**

- **Begründung zur Offenlage**

Inhalt

1. Geltungsbereich	3
2. Anlass und Verfahren	3
3. Planungsziele.....	4
4. Planungsbindungen	5
4.1 Landesentwicklungsplan	5
4.2 Regionalplan	5
4.3 Flächennutzungsplan	5
4.4 Bestehendes Baurecht	5
5. Bestand.....	5
5.1 Nutzung.....	5
5.2 Verkehr.....	6
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	6
6. Planung.....	7
6.1 Konzept	7
6.2 Vorbeugender Immissionsschutz.....	10
6.3 Verkehr.....	11
6.4 Technische Ver- und Entsorgung	13
6.5 Schutz vor Lärmeinwirkungen	13
6.6 Flugsicherheit	14
7. Festsetzungsinhalte	14
7.1 Art der baulichen Nutzung	14
7.2 Maß der baulichen Nutzung	15
7.3 Überschreitung der Baugrenzen.....	15
7.4 Nebenanlagen	16
7.5 Stellplätze	16
7.6 Verkehr.....	16
7.7 Technische Ver- und Entsorgung	17
7.8 Private Grünflächen.....	17
7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen aus Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	17
7.10 Schutz vor Lärmeinwirkung	18
7.11 Schutz von Natur und Landschaft.....	19
7.12 Fläche für die Landwirtschaft.....	19
7.13 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind.....	19
8. Hinweise	20
9. Umweltbelange	20
9.1 Natur und Landschaft	21
9.2 Mensch.....	22
9.3 Boden	24
9.4 Wasser	25
9.5 Klima/Luft	25
9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	25
10. Weiteres Verfahren und Umsetzung.....	26
11. Statistik	26

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I, im nördlichen Bereich der Straße „Kurtekottenweg“ bis zur Fontanestraße. Er umfasst ca. 5,6 ha Fläche. Der Geltungsbereich ist unter Berücksichtigung einer Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 26 (Luftverkehr) gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss nach Osten und Süden etwas erweitert worden.

Der Bereich grenzt sich folgendermaßen ab:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Fontanestraße, der westlichen Grenze der Parzelle 349, der südlichen Grenzen der Parzellen 349 und 350, weiter der westlichen Grenze der Bertha-von-Suttner-Straße (Parzelle 308), sowie der westlichen Grenze der Parzelle 212 und im Folgenden der südlichen Grenzen der Parzellen 212, 213 und 214,
- im Osten verläuft die Grenze durch die Parzelle 336, orientiert sich dabei an der Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, führt dann im rechten Winkel auf die Straße „Kurtekottenweg“ (Parzelle 321 und 347), und führt entlang der südwestlichen Grenze des Kurtekottenweges bis zu ihrem Schnittpunkt mit der Verlängerung der Südgrenze der Parzelle 12,
- im Süden verläuft die Geltungsbereichsgrenze in gerader Linie auf die südöstliche Ecke der Parzelle 12, wobei sie die Parzelle 45 durchschneidet,
- im Westen verläuft die Grenze an der westlichen Grenze der Parzelle 12, dann weiter parallel zum Kurtekottenweg mit einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzung durch die Parzelle 45, quert die Parzelle 347 des Kurtekottenweges in senkrechter Linie bis zur südwestlichen Ecke der Parzelle 354 und verläuft entlang deren westlicher Grenze bis zur südlichen Begrenzung der Fontanestraße.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (s. Anlage 1) zu entnehmen.

2. Anlass und Verfahren

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ sollen in Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Einrichtungen Grundschule Theodor-Fontane-Schule und der Kindertagesstätte Kurtekottenhort weitere Einrichtungen für Kinder entstehen. Vorgesehen sind zwei Kindertagesstätten, die von den Unternehmen Lanxess und Bayer geplant und gebaut werden sollen. Die erste Einrichtung (der Fa. Lanxess) soll drei Gruppen mit ca. 60 Kindern umfassen, sie ist aufgrund bisherigen Baurechts genehmigt und befindet sich bereits im Bau. Die andere Einrichtung (der Fa. Bayer) wird acht Gruppen mit etwa 125 Kindern beherbergen. Der Standort ist in der Nähe des CHEMPARKS gelegen, und soll insbesondere auch den dort arbeitenden Eltern für ihre Kinder zur Verfügung stehen. Mit diesem Angebot soll dem dringenden Bedarf zur Betreuung von Kindern und der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie nachgekommen werden. Da insbesondere eine Betreuung der unter Dreijährigen vorgesehen ist, wirken sich diese Einrichtungen für die Stadt Leverkusen positiv auf die Erfüllung der Vorgaben aus dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) aus.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die Flä-

chen der Grundschule Theodor-Fontane-Schule und der bestehenden Kindertagesstätte Kurtekottenhort mit in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen.

Bisheriges Verfahren

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004. Mit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit gemäß § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen. Die hierzu notwendigen Voraussetzungen – Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, Größe der Grundfläche innerhalb des Plangebietes – sind im vorliegenden Fall gegeben. Darüber hinaus unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung, und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie vorliegt.

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen durchgeführt worden. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung der Firma „Kölner Büro für Faunistik“ kommt zu dem Ergebnis, dass es in jedem Fall gelingt, das Vorhaben ohne Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen. Die überschlägige Umweltprüfung hält als Ergebnis fest, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Demnach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.09.2012 frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Es liegen Stellungnahmen der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 26 (Luftverkehr) und der IHK Köln vor. Es ist zudem die Stellungnahme eines Bürgers eingegangen. Die Stadt Leverkusen und die Bayer AG als Vorhabenträger für die Kindertagesstätte haben die unmittelbaren Anlieger dieses Grundstücks am 10.12.2012 eingeladen um ihnen den aktuellen Stand der Planungen vorzustellen und sich auszutauschen. Die somit frühzeitig vorliegenden Stellungnahmen sind umfassend in die Abwägung einzustellen.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung angepasst.

3. Planungsziele

Folgende Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u.a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für unter Dreijährige ab 2013 entsteht und zur Förderung der Kinderbetreuung für Berufstätige des CHEMPARKS.
- Planungsrechtliche Fortschreibung der bestehenden Nutzungen Grundschule Theodor-Fontane-Schule und der beiden Kindertagesstätten Kurtekottenhort (Bestandsgebäude) sowie des im Bau befindlichen Lanxess-Kindergartens Bereitstellung einer Restfläche für Wohnbebauung in geringem Umfang.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan sind Aussagen, die das Plangebiet konkret und unmittelbar berühren, nicht enthalten.

4.2 Regionalplan

Im genehmigten Regionalplan für die Region Köln (Stand März 2012) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich in seinem westlichen Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulische Einrichtungen und seinem südlichen Teil als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindereinrichtungen dar. Im nordöstlichen Bereich ist Wohnbaufläche dargestellt, im restlichen Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar.

4.4 Bestehendes Baurecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Schulgrundstück entlang der Fontanestraße beurteilt sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Die sonstigen Flächen sind nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, die konkrete Rechtsgrundlage unterscheidet sich dabei je nach Darstellung des Flächennutzungsplanes. Daher besteht auf einem ehemaligen Schulgrundstück für eine geplante Kindertagesstätte der Fa. Lanxess (drei Gruppen mit ca. 60 Kindern) Baurecht nach § 35 (2).

5. Bestand

5.1 Nutzung

Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnbebauung an, die im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise besteht. Die Höhe dieser Bebauung ist durchgehend eingeschossig. Westlich des Plangebietes grenzt zunächst eine baum- und strauchreiche Grünfläche an, die sich südlich weiter ausdehnt. Hinter dieser liegen Gewerbeflächen mit einer wenig störenden Gewerbenutzung (Autohaus) und großen Stellplatzflächen für die Mitarbeiter des weiter westlich gelegenen CHEMPARKS. Im Osten geht das Plangebiet in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche über, darüber hinaus liegen in dieser Richtung (auf Kölner Stadtgebiet) verschiedene Sportanlagen (Tennis, Rudern, Hockey). Darüber hinaus liegt im Südosten der Flugplatz Kurtekotten mit Segelflug- und Propellerflugzeugverkehr.

Die südlich angrenzenden Flächen stellen sich zum Teil als die oben genannte Grünfläche mit dichtem Baum- und Strauchbestand dar und werden zum anderen Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weitgehend über die Straße „Kurtekottenweg“. Darüber hinaus kann in geringem Umfang eine Erschließung von Teilbereichen über die Fontanestraße (z.T. zur Grundschule) und über die Bertha-von-Suttner-Straße geführt werden, um die geplante neue Wohnbebauung anzubinden.

Die geplanten Kindertagesstätten werden ausschließlich vom Kurtekottenweg aus erschlossen.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über eine Bushaltestelle im Bereich des Willy-Brandt-Rings an (Haltestelle Heymannstraße, Linie 208 Wiesdorf – Mathildenhof, Linie 224 Alt Steinbüchel – Chempark Tor 10, Linie 225 Mathildenhof – Chempark Tor 10).

Parkmöglichkeiten sind als öffentliche Parkplätze im Straßenraum des Kurtekottenweges im Bereich der Grundschule vorhanden. Stellplätze für den Betrieb der Kindertagesstätten sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

In Nord-Süd-Richtung besteht im Bereich des Plangebietes eine Fußwegeverbindung als „Trampelpfad“ zwischen der Bertha-von-Suttner-Straße und dem Kurtekottenweg. Durch seine Anbindung an die Brücke über den Willy-Brandt-Ring im Norden und an den bestehenden Weg westlich der bestehenden Kindertagesstätte sowie einen „Trampelpfad“ in südwestliche Richtung ist diese Wegeverbindung in die weiteren Überlegungen mit einbezogen worden.

Entlang des Kurtekottenweges und weiter über den Knochenbergsweg führt ein beschilderter Radweg durch das Plangebiet, der die Innenstadt mit dem Naherholungsgebiet Sportanlage Kurtekotten (weitgehend auf Kölner Stadtgebiet) verbindet.

Der Flugplatz Kurtekotten (Privatflugplatz der Bayer AG) befindet sich südöstlich des Plangebietes (weitgehend auf Kölner Stadtgebiet).

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die nördlich verlaufende Fontanestraße, in dem Schmutz- und Regenwasser durch ein Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz abgeführt werden. Im Kurtekottenweg befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Zudem quert ein privater Kanal der Bayer AG (Kanal KR800) von der Bertha-von-Suttner-Straße in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Kanal ist unter Berücksichtigung des § 51a Landes-Wasser-Gesetz NRW möglich. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Verfahren geprüft worden. Der Kanal (KR 800) sollte mit einem Schutzstreifen von jeweils 3,00 m von der Kanalachse aus von Bebauung freigehalten werden.

Parallel zum Kurtekottenweg auf der südwestlichen Seite verläuft eine Ferngasleitung, deren Schutzstreifen von 10,00 m Breite zu berücksichtigen ist. Im Süden des Plangebietes direkt benachbart liegt eine Erdgasstation, von der eine Ferngasleitung in Richtung Süden abzweigt.

Parallel zum o.g. Kanal KR800 ist eine kathodische Korrosionsschutzanlage mit einem Schutzstreifen von 1,10 m verlegt, der über den größten Teil der Strecke innerhalb des Schutzstreifens des Kanals liegt. An dieser Schutzanlage, die zum Korrosionsschutzsystem der Erdgasleitungen gehört, liegen zwei Tiefenanoden mit einem Freihaltebereich von 10 m x 10 m. Diese Anlage (Leitung und Tiefenanoden) mit ihren Freihaltebereichen ist in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen. Da die Detailplanung des Kitagebäudes noch nicht abgeschlossen ist, und die genauen baulichen Möglichkeiten im Umfeld der Tiefenanoden noch geprüft werden, ist noch nicht abschließend zu klären, ob diese Anlage gegebenenfalls verlegt werden muss. Der Vertragspartner der Leitungsbetreiber ist gleichzeitig der Bauherr für die Kita, sodass eine Einigung auf privatrechtlicher Basis zumutbar und möglich ist.

6. Planung

6.1 Standortentscheidung

Die von der Bayer AG geplante 8-gruppige Kindertagesstätte kann aufgrund des Flächenbedarfs (für das Kita-Gebäude mit Außenanlagen und Stellplätzen), aufgrund der verkehrlichen Erschließung einer Kindertagesstätte mit 125 Kindern und aufgrund sonstiger Planungszwänge nur an wenigen Standorten im Stadtgebiet errichtet werden. Um einen zügigen Ausbau der Kita-Betreuungsplätze zu gewährleisten soll die Kita auf Flächen realisiert werden, die sich im Eigentum der Bayer AG oder der Stadt Leverkusen befinden.

Die Betriebskindertagesstätte sollte sich im näheren Umfeld des CHEMPARKS befinden, damit die gewünschte hohe Vereinbarkeit von Familie und Beruf erreicht werden kann. Die Kindertagesstätte soll insbesondere das Betreuungsangebot für Leverkusener Kinder ausbauen. Die Standortsuche beschränkt sich daher auf die Leverkusener Stadtmitte bzw. den Stadtteil Wiesdorf.

Die 8-gruppige Kindertagesstätte mit einem gesamtstädtischen bzw. interkommunalen Einzugsbereich der Bayer-Mitarbeiter benötigt eine dafür adäquate Erschließungssituation mit möglichst geringen Beeinträchtigungen für bestehende Wohngebiete.

Anfang 2011 wurde ein architektonischer Entwurf für den Standort Bayer-Besucherzentrum an der Friedrich-Ebert-Straße erarbeitet. Diese Fläche stand aber in der Folge aufgrund des Erhalts des Besucherzentrums nicht mehr zur Verfügung. Das Besucherzentrum ist eine für die Koordination der Besucher der unterschiedlichsten Firmen im CHEMPARK eine unabdingbare Einrichtung und bedarf zur wirksamen Aufgabenerfüllung einer zentralen Lage.

Die südlich an das Besucherzentrum angrenzende Fläche befindet sich überwiegend auf Kölner Stadtgebiet. Ein bei Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle erforderliches interkommunales Planverfahren würde den zügigen Ausbau der Kita-Betreuungsplätze verhindern.

In der Folge wurde der Standort an der Kaiser-Wilhelm-Allee im Carl-Duisberg-Park favorisiert. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kita Carl-Duisberg-Park“ wurde am 9. Mai 2011 gefasst.

Nach Restriktionen durch die Störfallverordnung (Richtlinie 96/82/EG, sog. Seveso-II-Richtlinie) und die Prüfung der Realisierbarkeit der Kita an dem Standort Carl-Duisberg-Park wurde die Vorlage zur Offenlage des Bebauungsplans „Kita Carl-Duisberg-Park“ (Vorlage 1424/2012) durch den Stadtrat am 26.03.2011 zurückgestellt.

In der Folge hat eine umfangreiche Suche nach weiteren Alternativstandorten stattgefunden.

Der Standort Erholungshauspark (Nobelstraße) schied aus denkmalrechtlichen Gründen aus. Die Architektur der Bayer-Kindertagesstätte ist so an diesem Standort nicht denkmalverträglich. Außerdem wäre ein massiver Eingriff in den Baumbestand des Parks notwendig. Der Erholungshauspark ist des Weiteren ein wichtiger öffentlicher innerstädtischer Park in einem hoch verdichteten Stadtbereich.

Flächenreserven am Standort Albert-Einstein-Straße/Neulandpark sind nicht ausreichend groß für die Realisierung einer achtgruppigen Kindertagesstätte. Außerdem gibt es Restriktionen durch bestehende Leitungen („Biokanal“).

Der Standort Niederfeldstraße (Geltungsbereich des Bebauungsplans 153/I „Landesgartenschau/Stadtkante“) ist aufgrund der Restriktionen durch die Störfallverordnung und dem zurzeit erarbeiteten gesamtstädtischen Gutachten zur Störfallverordnung nicht geeignet als Standort für die Bayer-Betriebskindertagesstätte.

Der untersuchte Standort Elisabeth-Langgässer-Straße würde zu Belastungen des Bring- und Holverkehrs im Wohngebiet führen.

Ein interkommunales Planverfahren am Standort Kurtekottenweg/Elisabeth-Langgässer-Straße ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich. Außerdem gibt es Restriktionen durch den Landschaftsschutz.

Eine Kindertagesstätte an der Edith-Weyde-Straße würde empfindliche Nutzungen näher an das Werk rücken lassen und wäre als neue Entwicklung im Sinne der Störfallverordnung nicht genehmigungsfähig. Außerdem sieht der Flächennutzungsplan dort gewerbliche Nutzungen vor. Östlich der Edith-Weyde-Straße gibt es Restriktionen durch den Landschafts- und Artenschutz.

Weitere Standorte in Wiesdorf scheiden aus wegen mangelnder Flächenverfügbarkeit, Restriktionen entlang der Autobahnen oder nicht Verfügbarkeit von öffentlichen Parkflächen.

Aufgrund der Störfallverordnung sollte sich der neue Standort ideellerweise entweder außerhalb der Achtungsabstände befinden oder es sollte ein bestehender Standort der sozialen Infrastruktur sein und dann keine neue Entwicklung im Sinne der Störfallverordnung darstellen.

Der Standort Kurtekottenweg ist ein verkehrlich gut gelegener Standort, der sich durch bestehende Bildungseinrichtungen (Grundschule, DRK-Kita) auszeichnet und somit keine neue Entwicklung im Sinne der Störfallverordnung darstellt. Die verfü-

baren Flächen östlich der Grundschule eignen sich für die Realisierung einer 8-gruppigen Betriebskindertagesstätte.

6.2 Konzept

Im Plangebiet bestehen bereits zwei Einrichtungen für Kinder, die städtische Ganztagsgrundschule Theodor-Fontane-Schule und die Kindertagesstätte Kurtekottenhort, die vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) betrieben wird. Diese werden durch das zu schaffende Baurecht zunächst in ihrem Bestand gesichert. Allerdings ist mittelfristig auch eine Schließung des bisherigen Kurtekottenhorts denkbar, z.B. wenn die Nachfrage nach Betreuungsplätzen wieder zurückgehen sollte. Unbenommen der weiteren Entwicklung sind für eine zeitgemäße Weiterführung der bestehenden Einrichtung erhebliche Investitionen in Gebäude und Ausstattung notwendig.

Es ist nun beabsichtigt, diesen Standort mit verschiedenen Einrichtungen für das kindliche Lernen (weiter) zu entwickeln und weitere Kindertagesstätten hier anzusiedeln. Der dringende Bedarf angesichts des gesetzlichen Anspruchs eines Kindergartenplatzes für unter Dreijährige ab 2013 liegt vor. Zudem ergibt sich insbesondere eine weitere Nachfrage aus dem Bemühen der im CHEMPARK ansässigen Unternehmen, Familie und Beruf für die Mitarbeiter vereinbar zu gestalten. Auch für die Kinder der dort Beschäftigten sollen die Kinderbetreuungsangebote an diesem Standort zur Verfügung stehen.

Es sind zwei neue Kindertagesstätten von unterschiedlichen Eigentümern in unterschiedlicher Trägerschaft geplant. Eine Einrichtung mit drei Gruppen (der Lanxess Deutschland GmbH) wird in direkter Nachbarschaft zur Theodor-Fontane-Schule errichtet, teilweise unter Nutzung von nicht benötigten Flächen des Schulareals. Die Bebauung Lanxess erfolgt eingeschossig und wird über den Kurtekottenweg abgeschlossen. Sie ist bereits im Bau und soll im Herbst 2013 fertiggestellt werden.

Eine zweite Kindertageseinrichtung (der Bayer AG) soll mit acht Gruppen errichtet werden. Diese schließt sich direkt an das Gelände der ersten Kita an und ist aufgrund der Größe der Einrichtung zweigeschossig angelegt. Eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen mit anspruchsvollen kindgerechten Aufenthalts- und Spielflächen wird in ein Gesamtkonzept integriert. Die für eine so große Einrichtung mit ca. 125 Kindern und entsprechendem Personal notwendigen Anfahrt-, Wende, und Stellflächen werden ebenfalls von dem Konzept berücksichtigt.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche in Verlängerung der Bebauung auf der Südseite der Bertha-von-Suttner-Straße, die bereits im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung gekennzeichnet ist und über einen vorbereiteten Anschluss an die Verkehrsfläche der Bertha-von-Suttner-Straße verfügt. Dort könnte als Lückenschluss und ohne Beeinträchtigung der übrigen Vorhaben im Plangebiet eine kleinere Wohnbebauung entstehen, im Umfang von einem Grundstück für maximal zwei Wohneinheiten.

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird die Restfläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

6.3 Vorbeugender Immissionsschutz

Das Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt Chemie wird von dem Betreiber, der CURRENTA sowie den ansässigen Betrieben unter hohen Sicherheitsstandards betrieben. Für die Genehmigung und Überwachung der Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Bezirksregierung zuständig. Hierunter fallen auch Betriebe, die mit Gefahrstoffen umgehen (Störfall-Verordnung). Das Plangebiet liegt etwa 450 – 650 m von den ersten Produktionsstätten des CHEMPARKS Leverkusen entfernt (Schule ca. 450 – 550 m, Kita Lanxess ca. 500 – 600 m, Kita Bayer ca. 550 – 650 m).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Diesbezüglich ist u.a. zu prüfen, ob neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Rechtsgrundlagen ergeben sich aus der EU-Richtlinie 96/82/EG, des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes dem Baugesetzbuch sowie der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes sowie des Bundesverwaltungsgerichtes. Verbindliche, allgemeingültige Vorgaben zu den Abständen gibt es bislang allerdings nicht. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) ein Leitfaden (KAS 18) erarbeitet worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen der schutzbedürftigen Gebiete von Betriebsbereichen die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des o.g. pauschalen Achtungsabstandes ohne Detailkenntnisse, der 1.500 m um den Betriebsbereich herum gezogen ist. Innerhalb dieses Achtungsabstandes befinden sich bereits jetzt mit der Grundschule, der Kita Kurtekottenweg und der Wohnbebauung Fontane-Straße eine Vielzahl von schützenswerten Nutzungen. Diese sind bereits jetzt bei Genehmigungen innerhalb der Betriebsbereiche zwingend zu berücksichtigen. Die geplante Kindertagesstätte rückt somit nicht an die Betriebe heran. Mit dem Bebauungsplan wird keine neue Entwicklung eingeleitet. Es wird die bestehende Situation planungsrechtlich bestätigt. Durch die Planung werden keine nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Anordnungen der Genehmigungsbehörde gegenüber den Betreibern der o.g. Betriebsbereiche (CHEMPARK) ausgelöst.

Gleichwohl befinden sich die Infrastruktureinrichtungen für die Bildung innerhalb des Achtungsabstandes und in einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sind weitere Schutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen der geplanten Kindertagesstätte geplant. Diese sehen eine Bauausführung gemäß „Passivhaus-Standard“ vor, die neben den energetischen Qualitäten auch durch eine hohe Dichtigkeit der Außenhülle gekennzeichnet ist. Diese wird mit weiteren Regelungs- und Steuermechanismen ausgestattet, um die Räumlichkeiten der Kita zu geeigneten Schutzräumen im sog. „Dennoch-Störfall“ nutzen zu können. Dazu wird eine direkte Anbindung der Gebäude an die automatische Zentrale Warnanlage der Sicherheitszentrale des CHEMPARKS geschaffen. Diese ist für die Verteilung vorgefertigter Informationen im Gefahrenfall an einen großen Adressatenkreis eingerichtet. Die zentrale Warnanlage wird bei Ereignissen mit möglichen Außenwirkungen direkt von der Sicherheitszentrale aktiviert.

Mit der Aktivierung der Zentralen Warnanlage wird in den Gebäuden ein Warnton in den Bereichen des Leitungsbüros, im Flurbereich, im Außenbereich und einmal je Gruppenbereich direkt ausgelöst. Die Anbindung an die Sicherheitszentrale erfolgt über eine gesonderte Leitung, die nicht für öffentliche Telefonnutzung eingerichtet ist. Die Alarmierung erfolgt innerhalb der Gebäude über eine Rundsprechanlage zur Beschallung des jeweiligen Gebäudes und des Freigeländes mit Möglichkeit der Direktdurchsage seitens des Personals oder eines vorbereiteten, gespeicherten Ansagetextes.

Das Freigelände selbst hat einen begrenzten Radius und eine definierte maximale Entfernung von den Eingängen des Hauptgebäudes, und bietet so einen leichten und schnellen Übergang von den Außenbereichen zu den Innenräumen.

Die geplante Kita der Bayer AG wird mit einem Verhältnis Betreuer/ Kinder von etwa 1:5 einen besseren Personalschlüssel aufweisen als herkömmliche Kindertageseinrichtungen und dadurch eine deutlich höhere Aufmerksamkeit und günstigere Betreuung gerade auch in Ausnahmesituationen leisten können. Die günstige Personalsituation wird ergänzt durch spezifische Ausbildungsinhalte und fortwährende Schulung des Fachpersonals.

Durch diese technischen, organisatorischen und personellen Maßnahmen, wird ein Sicherheitsstandard geschaffen, der auch bei geringeren Abständen zu den Betriebsstätten ein gleiches oder höheres Maß an Schutz im Störfall bietet wie der Aufenthalt außerhalb der Achtungsabstände.

Für das Bauvorhaben Kita Lanxess ist ein Gutachten zum Thema Sicherheit/Störfälle durch den TÜV-Nord erstellt worden (TÜV-Nord 2011). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der o.g. Schutzmaßnahmen die Gefährdung im Gebäudeinneren der Kindertagesstätte vergleichbar bzw. geringer ist als die Gefährdung im Freien an einem Punkt außerhalb des Achtungsabstandes (Kompensation). Das Gutachten ist durch die Bezirksregierung Köln geprüft worden. Der methodische Ansatz des Gutachtens ist bereits durch das Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) kontrolliert worden. Die Behörden haben bestätigt, dass das für das Gutachten gewählte Szenario plausibel und nachvollziehbar ist. Den Ergebnissen des Gutachtens kann gefolgt werden und im Inneren des Gebäudes ist eine ernste Gefahr für die Nutzer der Kindertagesstätte auszuschließen. Da die Kindertagesstätte der Bayer AG die selbe Nutzung aufweist und in unmittelbarer Nähe zur Einrichtung der Lanxess liegt, können die gutachterlichen Aussagen uneingeschränkt auch für dieses Vorhaben herangezogen werden. Eine ergänzende Stellungnahme des Gutachters (TÜV-Nord 2012) bestätigt aufgrund der geplant besseren Dichtigkeit der Gebäudehülle und des etwas größeren Abstandes zum CHEMPARK ein geringfügig besseres Schutzniveau der geplanten Kita gegenüber der bereits genehmigten und im Bau befindlichen.

6.4 Verkehr

In einer gutachterlichen Verkehrsuntersuchung (Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH 2012) zur Kita-Ansiedlung am Standort Kurtekottenweg wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunkts an den Willy-Brandt-Ring nachgewiesen. Eine zusätzliche, verkehrlich relevante Belastung von Erschließungsstraßen des umliegenden Wohngebietes durch die Realisierung der Planung ist nicht zu erwarten. Diesbezüglich sind für diese Straßen keine zusätzlichen Untersuchungen notwendig.

Da die Kinder der geplanten Kindertagesstätten zum größeren Teil nicht aus dem direkten Umfeld erwartet werden, ist ein zusätzliches Aufkommen an Bring- und Holverkehr insbesondere am Morgen und in den späten Nachmittagsstunden zu erwarten. Das Verkehrsgutachten hat die verkehrliche Leistungsfähigkeit abgeschätzt. Es bestätigt die ausreichende Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zur Edith-Weyde-Straße und zum Willy-Brandt-Ring. Für den reibungslosen und gefahrfreien Verkehr auch für den Begegnungsfall Pkw/Lkw wird der Querschnitt von 5,30 m der Fahrbahn des Kurtekottenweges als geeignet angesehen. Allerdings wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h empfohlen.

Für die fußläufige Erreichbarkeit der Kita-Standorte ist der Gehweg auf der Nordseite bis zur Einmündung des Fußweges südlich der Kita Kurtekottenhort auf einer Breite von 2,50 m zu verlängern. Auf dieser Gehwegbreite wird der Begegnungsfall zweier Personen ohne Nutzung der Fahrbahn möglich, durch die Verlängerung über die Einfahrt der Kita der Bayer AG hinaus wird eine eindeutige Trennung der öffentlichen von den privaten Verkehrsflächen erkennbar. Vereinbarungen zur Umsetzung des zusätzlichen Gehwegs werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags/Erschließungsvertrages geregelt.

Zur Erhöhung der Sicherheit wird empfohlen, das Parken am Fahrbahnrand im Bereich der Kitas zu unterbinden.

Die Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich der Grundschule und Kitas wird entsprechend straßenverkehrsrechtlich geregelt. Die Einschränkung des Parkens im öffentlichen Raum des Kurtekottenweges wird geprüft und kann bei begründetem Bedarf ebenfalls straßenverkehrsrechtlich geregelt werden.

Um die informellen Wegeverbindungen, die von den Anwohnern regelmäßig genutzt werden, in die Planung einzubeziehen, wird eine befestigte Wegeverbindung von der Bertha-von-Suttner-Straße zum Kurtekottenweg vorgesehen. Die Wegeverbindung wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Fontanestraße Nr. 20 und 22 geführt und dann am östlichen Rand des bisherigen Schulgeländes parallel zu der im Grenzbereich vorhanden Baumgruppe gerade auf den Kurtekottenweg zu. Diese Durchwegung wird planungsrechtlich über ein Geh- und Radfahrrecht über die jeweils vorliegenden Grundstücksflächen gesichert. Um eine einheitliche Gestaltung im Bereich der festgesetzten Grünfläche zu gewährleisten, wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Leverkusen und den Eignern der Grundstücksflächen angestrebt.

Auf diese Weise wird eine fußläufige Anbindung aller Kita-Standorte aus den nördlich angrenzenden Wohnbereichen verbessert und attraktiver. Auch die Vernetzung des Radverkehrs in diesem Bereich wird dadurch erhöht.

Die GGS Theodor-Fontane-Schule hat im Schuljahr 2011/12 186 Schülerinnen und Schüler in 8 Klassen (zweizügig) beschult. Auf dem Schulhof der Grundschule befinden sich bis zu 11 Stellplätze für Lehrer (nicht ausgewiesene Stellplätze auf dem Verkehrsübungsplatz des Schulhofs).

Am Kurtekottenweg befinden sich im Bereich der Grundschule 11 öffentliche Parkplätze (in Schrägrichtung), sowie begrenzte Parkmöglichkeiten in Längsrichtung (künftig nur noch eingeschränkt vorgesehen).

Eine Erweiterung der Grundschule ist derzeit nicht vorgesehen.

6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Verkehrsflächen ausreichend angebunden und kann aus dem bestehenden Netz versorgt werden.

Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg, bzw. die Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Fontanestraße ist unter Berücksichtigung des § 51a Landes-Wasser-Gesetz NRW möglich. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen einer Bodenuntersuchung (Borchert Ingenieure, 2012) abgeschätzt worden. Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Rigolen im Plangebiet möglich.

6.6 Schutz vor Lärmeinwirkungen

Zur fachlichen Einschätzung der Lärmbelastung aufgrund der Planung im Plangebiet und im direkten Umfeld ist eine schalltechnische Untersuchung angefertigt worden (Peutz-Consult, 2012). Wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind demnach die umliegenden Straßen inklusive der in größerer Entfernung liegenden Bundesautobahn A3 sowie die westlich gelegene Eisenbahntrasse. Gleichfalls sind Schallimmissionen des südlich angrenzenden Verkehrslandeplatzes innerhalb des Plangebietes vorhanden. Die Gesamtschallsituation aus Verkehrslärm ruft Schallimmissionen im Bereich zwischen 58 und 62 dB(A) am Tag hervor.

Für das Wohnbaugrundstück werden – wie für die Wohnbebauung in diesem Siedlungsgebiet insgesamt – die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschritten. Durch die spezifische Form der Einfamilienhäuser ist es allerdings möglich, auch abgeschirmte Ruhebereiche zu haben. Diese Form ist durch die Baugrenzen aufgenommen worden. Zusätzlich wird über die Festsetzungen zum passiven Schallschutz mit kontrollierter Be- und Entlüftung die Wohnruhe geschützt. Somit ist durchaus auch die Ansiedlung der geplanten Nutzung inklusive eines Wohngebäudes mit maximal zwei Wohnungen als vertretbar einzustufen.

Die durch Kinderlärm verursachten Schallimmissionen fallen seit der im Juni 2011 vorgenommenen Gesetzesänderung nicht mehr unter schädliche Umwelteinwirkungen und unterliegen daher keiner expliziten Beurteilung (§ 22 Abs. 1a, Bundesimmissionsschutzgesetz). Dennoch wurden auch die durch Kinder auf den Freiflächen hervorgerufenen Schallimmissionen für das bestehende Umfeld ermittelt. Diese Betrachtungen zeigen, dass bei den auftretenden Schallpegeln auf Basis der vorgesehenen Planung auch die zu erwartenden Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung als verträglich einzustufen sind. Hierbei zeigte sich die geplante Anordnung der Frei- und Spielflächen der Kindertagesstätten nach Süden als positiv für die vorhandene Wohnnutzung. Zudem wird erwogen, eine verträgliche Geländemodellierung im Übergang zu der Wohnbebauung als Abschirmungsmaßnahme zu erstellen.

Die mit den geplanten Zufahrten, Parkplätzen und Technikeinrichtungen verbundenen Schallimmissionen wurden für die bestehende und möglicherweise neue Wohnbebauung ermittelt und anhand der TA Lärm beurteilt. Diese betrachteten Nutzungen aus Zufahrt, Parkplatz und Technik werden die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete an der Bebauung im Umfeld einhalten. Für die Technikeinrichtungen wird vorgeschlagen eine zulässige immissionswirksame Schalleistung von $L_{WA} \leq 69$

dB(A) innerhalb des Bebauungsplanes für die geplanten Technischeinrichtungen festzusetzen.

Das Schallschutzgutachten zeigt auf, dass diese Vorgaben durch technische und bauliche Maßnahmen erreicht werden können.

Die gemittelten Schallpegel aus dem Flugbetrieb sind in den schallgutachterlichen Betrachtungen berücksichtigt und bedingen keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die Innenräume. Für die Freiräume kann es zu erhöhten Lärmpegeln kommen, insbesondere durch Pegelspitzen beim An- und Abflug älterer Flugzeuge und schwerer Hubschrauber. Aufgrund ihrer Begrenztheit und relativ geringen Häufigkeit sind diese gesundheitlich unbedenklich.

6.7 Flugsicherheit

Im Süden des Plangebiets liegt der Verkehrslandeplatz Kurtekotten. Rechtlich besteht hier keine Baubeschränkungszone („Bauschutzbereich“ gem. § 17 LuftVG).

Das Hindernisfreiflächensystem des Flugplatz Kurtekotten wird berücksichtigt. Die Kita-Gebäude halten sich an die Höhenbegrenzung des An-/Abflugkegels.

Allerdings liegt das Gelände der geplanten Kita der Bayer AG aber (genau) in der Verlängerung der Gras-Start- und Landebahn des Flugplatzes. Um hier zusätzlich zu den bestehenden rechtlichen Regelungen Gefährdungen durch den Flugverkehr und für den Flugbetrieb zu minimieren, wird ein Freihaltebereich als Flugsicherheitszone berücksichtigt. Dazu soll der Anflug-Abflugtrichter des Hindernisfreihaltensystems des Flugplatzes in der östlichen Hälfte inklusive des gesamten Startbahnkorridors dauerhaft von Bebauung und hohem Baumbewuchs frei gehalten werden. Die Stellung des geplanten Gebäudes berücksichtigt eine Freihaltezone in der Breite der Start- und Landebahn, jeweils 15,00 m rechts und links der Achse der Bahn.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in östlicher Richtung erweitert. Der entsprechende Bereich wird zur Freihaltung von Bebauung festgesetzt, die Restfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft bestimmt. Auch das Gebäude der Kita wurde im Vergleich zum Vorentwurf noch einmal um ca. 10 m nach Westen verschoben. Auf diese Weise werden größere Bereiche als mögliche Notlandeflächen dauerhaft frei gehalten.

7. Festsetzungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen, die von den bestehenden Anlagen der Kindesbildung, der Grundschule Theodor Fontaneschule und der Kindertagesstätte Kurtekottenweg genutzt werden, sowie die Flächen, die neu für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätten der Lanxess und der Bayer AG verwendet werden sollen, werden als Flächen für den Gemeinbedarf, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche der Theodor-Fontane-Schule erhält die Zweckbestimmung „schulische Einrichtungen/Schule“, die Flächen für die Kindertageseinrichtungen erhalten die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“.

Die Fläche in Verlängerung der südlichen Wohnbebauung der Bertha-von-Suttner-Straße nach Westen bis zur Grenze des Schulgrundstücks wird aufgrund der zukünftigen Prägung durch die angrenzenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Als allgemein zulässige Nutzung werden Wohngebäude und Anlagen für soziale Zwecke bestimmt. Ausnahmsweise können zugelassen werden, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe.

Als unzulässige Nutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen bestimmt. Solche Nutzungen würden Charakter des umgebenden Reinen Wohngebietes deutlich stören und zusätzlichen Verkehr in das Gebiet ziehen, für den die Infrastruktur nicht ausgelegt ist. Gartenbaubetriebe sind ebenfalls unzulässig, weil sie aufgrund ihres Flächenbedarfs in diesem Bereich nicht sinnvoll unterzubringen sind. Tankstellen werden ausgeschlossen, weil auch diese viel Verkehr in das Wohngebiet ziehen würden und auch aufgrund ihrer Geruchsemissionen ungeeignet für die benachbarte Wohnnutzung sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Flächen für Gemeinbedarf wird mit ein- oder zweigeschossig differenziert in der Planzeichnung festgesetzt. Zusätzlich wird für die geplante Kita der Bayer AG eine Gebäudehöhe von maximal 59,00 m ü.NN festgesetzt, um den Bauhöhenbeschränkungen aus dem Hindernisfreiflächensystem des Flugplatzes Kurtekotten zu genügen.

Für die geplante Kita der Firma Lanxess wird eine Gebäudehöhe von maximal 55,50 m ü.NN festgesetzt, um den Bauhöhenbeschränkungen aus dem Hindernisfreiflächensystem des Flugplatzes Kurtekotten zu genügen. Die Baugrenzen sind so konzipiert, dass für die Zukunft geringfügige Erweiterungen, z.B. für Sozial- und Besprechungsräume oder Ruheräume, möglich sind. Eine Erweiterung der Gruppen ist vom Betreiber nicht vorgesehen.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der Wohnbebauung in der Nachbarschaft. Sie wird als Einzelhaus und eingeschossig bestimmt und mit einer Firsthöhe von 54,00 m ü.NN begrenzt. Als Dachform ist ein Satteldach festgesetzt, mit einer Neigung zwischen 28° und 45°. Die Nutzung ist auf maximal eine Wohnung begrenzt, als Ausnahme kann eine untergeordnete Einliegerwohnung (i.d.R. nicht größer als 70 qm) zugelassen werden. Diese Festsetzungen dienen dazu, einen möglichen Neubau in die bestehende Struktur des Wohngebietes einzubinden.

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung durch eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

7.3 Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ kann bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen um bis zu 11,00 m einmalig auf

einer Breite von 5,00 m für die Errichtung einer Außentreppe überschritten werden. Auf diese Weise wird die kürzestmögliche Erreichbarkeit auch der oberen Gruppenräume ermöglicht.

Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen in allgemeinen Wohngebieten WA durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Diese Regelungen wahren zum einen die städtebauliche Qualität im Plangebiet und schaffen gleichzeitig einen nötigen Spielraum bei der Ausgestaltung.

7.4 Nebenanlagen

In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen zur Unterbringung von Spiel- und Gartengeräten gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

7.5 Stellplätze

Die Stellplätze für die Mitarbeiter der Kindertagesstätten und für den Bring- und Holverkehr der Kinder sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ anzulegen. Damit wird gewährleistet, dass Stellplätze in ausreichendem Maße und städtebaulich verträglich angelegt werden können.

Im Wohngebiet (WA) sind aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der Restriktionen von unterirdischen Leitungen und aufgrund von zu erhaltendem wertvollen Baumbestand Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb zulässig.

7.6 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt im Wesentlichen über den Kurtekottenweg. Dieser ist dafür als Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine durchgehende notwendige Fahrbahnbreite von 5,30 m zu schaffen und die Anlage eines durchgehenden Gehweges zu ermöglichen, wird die Breite der Verkehrsfläche ausreichend dimensioniert und in der Planzeichnung näher bestimmt.

Zur Sicherstellung der Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer von der Berthavon-Suttner-Straße zum Kurtekottenweg wird eine Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung wird im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen gesichert bzw. in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.7 Technische Ver- und Entsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück mittels Rigolen zu versickern. Die Rigolenunterkanten müssen die oberflächennahen Schluffe und verlehnten Sande durchstoßen. Der entsprechende Nachweis ist im Bauordnungsverfahren zu erbringen.

Für den Schutz des bestehenden privaten Kanals (Kanal KR800 der Bayer AG) wird ein Schutzstreifen in Form eines Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 von jeweils 3,00 m von der Kanalachse aus festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung frei zu halten.

Für den Schutz der Ferngasleitung (Nr. 200, DN 800 der Nordrheinischen Erdgas-transportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG, NETG) wird ein Schutzstreifen in Form eines Leitungsrechtes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 von jeweils 5,00 m von der Leitungsachse aus festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung frei zu halten.

7.8 Private Grünflächen

Im Bereich des vorgesehenen Fuß- und Radweges von der Bertha-von-Suttner-Straße zum Kurtekottenweg ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wegeverbindung“ bzw. eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, um der Durchwegung Attraktivität zu verleihen, eine gewisse Trennung der neuen Kitaflächen zu sichern und den Schutz der Bestandsbäume zu gewährleisten. Durch die Verschiebung des Baukörpers zugunsten der Belange des Flugverkehrs erfolgen im Süden der Baumgruppe auch Eingriffe in den Baumbestand, um die Zuwegung und Stellplätze zu ermöglichen bzw. ausreichende Freiflächen vor den Gruppenräumen zu erhalten. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist beabsichtigt hier die Erhaltung von so vielen Bäumen als möglich zu prüfen.

7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von Einwirkungen aus Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Fenster, Dichtigkeit der Gebäudehülle und Lüftungsanlage

Neubauten sind mit betriebsmäßig nicht zu öffnenden Fenstern auszustatten. Sie sind mit einer Lüftungsanlage auszustatten, die manuell abschaltbar sein muss. Die Leistung der Anlage muss so bemessen sein, dass eine betriebsmäßige Öffnung der Fenster für eine ausreichende Versorgung nicht erforderlich ist.

Die Gebäude sind mit einer schützenden, luftdichten Gebäudehülle gemäß den Anforderungen der EnEV 2009 und den Vorgaben an ein "Effizienzhaus KfW 55" (Luftwechsel von maximal $1,5 \text{ h}^{-1}$ bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal) auszustatten. Darüber hinausgehend ist eine Luftwechselrate von maximal $0,7 \text{ h}^{-1}$ bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal nachzuweisen.

Der normalbetriebliche Luftwechsel über die technische Lüftung ist in einem Bereich zwischen $0,9 \text{ h}^{-1}$ und $1,0 \text{ h}^{-1}$ über den CO_2 -Gehalt der Raumluft zu regeln.

Vor Inbetriebnahme ist die Luftdichtheit mittels geeigneter anerkannter Prüfverfahren (z.B. Blower-Door-Test im Sinne der EnEV) durchzuführen.

Auf diese Weise erhält die geplante Kita eine Schutzfunktion, die in Zusammenwirken mit den unter Punkt 6.2 und 6.3 dieser Begründung geschilderten organisatorischen Maßnahmen, die sie hinsichtlich ihrer Gefährdung durch die Gefahrenpotentiale des CHEMPARKS so stellt, als läge sie am Rande des voraussichtlichen angemessenen Abstands oder noch außerhalb desselben.

Die Kita Lanxess wird ebenfalls in diesem Standard errichtet. Für die Schule und die Kita (DRK) gilt Bestandsschutz.

Sofern Neubauten und wesentliche Umbauten/Erweiterungen erfolgen, ist analog zu den Kita-Neubauten ein bauliches Konzept zur Schutzfunktion umzusetzen. Dies können z.B. bei der Schule auch ein oder mehrere speziell geschützte Räume sein. Insofern gelten für die Zukunft die Standards für die neue Kindertagesstätte auch für die bestehenden Nutzungen.

Warneinrichtung/Warnanlage

Die Gebäude sind mit einer akustischen Warneinrichtung mit direkter Anbindung an die Sicherheitszentrale des CHEMPARKS zu versehen, die sowohl im Gebäudeinneren als auch auf den Freiflächen laut und deutlich vernehmbar ist (Schalleistungsspiegel von mindestens 65 dB(A)).

Organisation und Personal

Die unter Punkt 6.2 und 6.3 dieser Begründung dargestellten organisatorischen und personellen Maßnahmen lassen sich großteils nicht allein in der Bauleitplanung fassen und werden über städtebauliche Verträge, privatrechtliche Verträge und Betriebsgenehmigungen gesichert. Die Ausdehnung des Freigeländes ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

7.10 Schutz vor Lärmeinwirkung

Verkehrslärm

Aus Gründen des durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugten Lärms ist keine Festsetzung im Bebauungsplan notwendig, da die jeweiligen Orientierungswerte an den umliegenden und im Plangebiet liegenden Nutzungen dadurch nicht überschritten werden.

Gewerbelärm

Die Technikeinrichtungen (Be- und Entlüftungsanlagen) sowie die dazugehörigen Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen und technisch auszustatten, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im Bauordnungsverfahren nachzuweisen.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die vorgesehene Bauausführung nach den Festsetzungen zum Immissionsschutz (siehe unter Punkt 7.9 dieser Begründung) ist so ausgestaltet, dass sie dahingehend keine zusätzlichen schalltechnischen Schutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich macht.

Fluglärm

Durch den Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Kurtekotten werden Schallimmissionen auf das Kita-Gebäude und die Freiflächen einwirken. Es ist nicht auszuschließen, dass die zulässigen Richtwerte nach Fluglärmgesetz zeitweise überschritten werden. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Um dennoch keine Einschränkungen für den Flugbetrieb zu bedingen, wird, im Hinblick auf eine gegenseitige Rücksichtnahme durch die hier heranrückende Nutzung, eine privatrechtliche Vereinbarung zur Duldung angestrebt.

7.11 Schutz von Natur und Landschaft

Zum Schutz und zum Erhalt der im Bereich der östlichen Grenze des Schulgrundstücks der Theodor-Fontane-Schule gelegenen raumprägenden Bestandsbäume wird eine Fläche zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b bestimmt. Demnach ist es nicht zulässig, Bäume aus diesem Bereich zu entfernen. Zudem sind diese Bäume bei Bauarbeiten im direkten Umfeld vor schädigenden Einwirkungen entsprechend zu schützen.

7.12 Fläche für die Landwirtschaft

Um die Flächen östlich der Flächen für den Gemeinbedarf in ihrer heutigen Nutzung zu sichern, wird hier Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Eine öffentliche oder private Grünflächennutzung gemäß den Darstellungen des FNP ist derzeit nicht realisierbar. Auch soll unter Abwägung der bereits durch die Kita geplanten Reduzierung der Flächen für die Landwirtschaft keine weiteren Flächen entzogen werden. Es ist – wie im Bestand vorhanden – mit den der Landwirtschaft üblichen Immissionen zu rechnen.

7.13 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

Die Anlage der geplanten Kita der Bayer AG verengt den An- und Abflugtrichter der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Kurtekotten. Daher sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Flächen eingetragen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 von der Bebauung frei zu halten sind. Auf diese Weise werden ausreichende Notlandeflächen für den Betrieb des Flugplatzes Kurtekotten frei gehalten und gesichert. Diesbezüglich ist es nicht zulässig, Gebäude, die Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW enthalten sowie hochstämmige Bäume anzupflanzen. Es ist zulässig, dort befestigte Flächen anzulegen sowie Stellplatzanlagen für Pkw und Fahrräder und Zäune bis zu einer Höhe von 1,60 m sowie sonstige bauliche Anlagen in einer Höhe von maximal 1,00 m anzulegen. Weiterhin ist es zulässig, Begrünungen und Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von nicht mehr als 2,00 m anzulegen. Ausnahmsweise können Nebengebäude zur Aufnahme von Garten- und Spielgerät in Leichtbauweise zugelassen werden, weitere Ausnahmen z.B. für landwirtschaftliche Nutzungen und Gebäude sind explizit nicht vorgesehen.

8. Hinweise

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in den schluffarmen Sanden, die ab ca. 1,10 – 2,00 m Tiefe zu erwarten sind, möglich. Bei dieser Tiefenlage sind Rigolen für eine Versickerung geeignet.

Rigolen sollten mit Kontroll- und Spülschächten versehen und in regelmäßigen Zeitabständen inspiziert werden. Bei Verschmutzungen der Rigolen müssen diese gereinigt werden, damit die dauerhafte Funktionstüchtigkeit gewährleistet ist.

Die schluffarmen Sande weisen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k = \text{ca. } (1 - 7) \times 10^{-4} \text{ m/s}$ auf. Es wird vorgeschlagen bei der Bemessung einer Versickerungsanlage von einem Rechenwert der Wasserdurchlässigkeit $\text{ca. } k = \text{ca. } 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ auszugehen.

Erhaltung von Bäumen

Ordnungswidrig handelt, wer zum Erhalt festgesetzte Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 213 BauGB).

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahmen nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Arbeiten im Kronentraufbereich der Bäume sind grundsätzlich zu vermeiden,
- Baumaterialien sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu lagern,
- Der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m Radius möglichst zu vermeiden.

Kathodische Korrosionsschutzanlage

Im Plangebiet verläuft parallel zum Kanal KR800 eine kathodische Korrosionsschutzanlage mit einem Schutzstreifen von 1,10 m. An dieser Schutzanlage, die zum Korrosionsschutzsystem der Erdgasleitungen gehört, liegen zwei Tiefenanoden mit einem Freihaltebereich von 10 m x 10 m. Diese Anlage (Leitung und Tiefenanoden) mit ihren Freihaltebereichen ist in der Planzeichnung als Hinweis eingetragen.

Freigelände Kita

Der Abstand der Freigeländeflächen zu den Eingängen der Kindertagesstätten, der maximal zulässig ist, um die Anforderungen der gutachterlichen Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz zu erfüllen, ist als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.

9. Umweltbelange

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Be-

bauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 2, Nr. 4 BauGB Eingriffe nicht auszugleichen sind. Um dennoch die vorhandene Umweltsituation darzulegen und die Eingriffe aufzuzeigen, wurden die einzelnen Umweltschutzgüter im Rahmen einer überschlägigen Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen untersucht.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit der bebauungsplanspezifischen Veränderungen sind gemäß der vorliegenden überschlägigen Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen (Kölner Büro für Faunistik 2012) für die genannten Schutzgüter keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Schutzgebiete werden von dem Planvorhaben nicht tangiert. Auf eine Umweltprüfung kann daher verzichtet werden, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gleichwohl erfolgt eine Würdigung der Belange.

9.1 Natur und Landschaft

Pflanzen und Tiere

Der vorhabenspezifischen kleinflächigen Verluste von Freiflächen und Gehölzbeständen können zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen führen. Ökologisch bedeutsame Flächen und Strukturen sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Vorhabenspezifisch kommt es im Bereich von Gebäude- und Verkehrsflächen zu einem Lebensraumverlust. Den Freiflächen im Umfeld der Wohnbau- und Kindertagesstättenflächen wird auch zukünftig eine Lebensraumeignung zukommen. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden ausgeschlossen.

Artenschutzvorprüfung

Die vorliegende Potenzialeinschätzung und artenschutzrechtliche Vorprüfung (Kölner Büro für Faunistik 2012) kommt zu dem Ergebnis, dass für alle im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (potenziell vorkommende Fledermäuse) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können, da geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen von Vogel- und Säugetierindividuen) sowie bei Bedarf funktionserhaltende, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können, die dazu führen, dass die artenschutzrechtlichen Konflikte vermieden werden. Es gelingt also in jedem Fall, das Vorhaben ohne Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durchzuführen.

Landschaft

Das Plangebiet liegt direkt am Siedlungsrand von Leverkusen. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft können vorhaben- und lagespezifisch ausgeschlossen werden.

9.2 Mensch

Erholung

Von dem geplanten Vorhaben (Kindertagesstätte, Wohnbaufläche) werden keine Emissionen ausgehen. Den Freiflächen des Plangebietes kommt aktuell keine Erholungsfunktion zu. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden demnach ausgeschlossen.

Emissionen

Aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 206/I „Schule und KiTas Kurtekottenweg/Fontanestraße“ in Leverkusen Wiesdorf“ (Peutz Consult 2012) geht hervor, dass die mit den geplanten Zufahrten, Parkplätzen und Technischeinrichtungen verbundenen Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete an der Bebauung im Umfeld einhalten werden.

Für das Wohngebiet erfolgen Festsetzungen zur Gebäudehülle. Zusätzlich kann durch die Gebäudestellung aktiver Eigenschutz in Bezug auf die Autobahn A3 und den Willy-Brandt-Ring geschaffen werden.

Erhebliche Lärmauswirkungen auf das Schutzgut menschliche Gesundheit werden ausgeschlossen.

Das Gelände der geplanten Kita liegt in der Achse der Start- und Landebahn für Motorflugzeuge des Verkehrslandeplatzes Kurtekotten. Diese Lage bedingt einige Beeinträchtigungen und Gefährdungspotentiale für den Betrieb der Kita, aber auch für den Flugbetrieb.

Der Konflikt ist insofern begrenzt, als der weitaus größte Teil der Flugbewegungen an den Wochenenden, und damit außerhalb der Betriebszeiten der Kita stattfinden.

Es wird eine Beeinträchtigung für die Kita gesehen durch Fluglärm in den Innenräumen der Kita, insbesondere, da diese nach dem Fluglärmgesetz als schutzbedürftige Nutzung angesehen wird. Hier hat allerdings die Beurteilung durch den Schallgutachter keine Gefährdung der Gesundheit befinden können. Durch die geplante hochwertige Bauausführung sind diese Immissionen zu bewältigen.

Die Schallimmissionen im Außenbereich der Kita können erhöhte Werte annehmen und es kann zu Überschreitungen der Orientierungswerte analog zu den Freiflächen eines allgemeinen Wohngebietes kommen, insbesondere durch Pegelspitzen beim An- und Abflug älterer Flugzeuge und schwerer Hubschrauber. Aufgrund ihrer Begrenztheit und relativ geringen Häufigkeit sind diese gesundheitlich unbedenklich.

Um keine Einschränkungen für den Flugbetrieb zu bedingen, wird, im Hinblick auf eine gegenseitige Rücksichtnahme durch die hier heranrückende Nutzung, eine privatrechtliche Vereinbarung zur Duldung angestrebt. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an den Flugplatz heran, somit ist hier von keiner Verschärfung der Situation auszugehen.

Neben der direkten Lärmeinwirkung ist auch das Schreckmoment für die Kinder in der Kita zu berücksichtigen. Diese Schrecksituationen können sowohl durch plötzlich

auftretende Fluggeräusche, insbesondere im Anflug über das Gebäude, als auch durch den Schattenwurf der Flugzeuge beim Überflug auftreten. Kinder können sich allerdings in gewissem Maß auch an Geräusche und Besonderheiten des Flugverkehrs gewöhnen und mit ihnen vertraut werden. Insbesondere ältere Kinder können auch großes Interesse für Flugzeuge zeigen.

Zudem bietet das gute zahlenmäßige Verhältnis ErzieherInnen zu Kindern Gewähr für eine intensive Betreuung auch in solchen Situationen.

Flugsicherheit

Die geplante Kita-Anlage verengt durch ihre Lage den Freihaltebereich des Flugplatzes für Notlandungen. Die ursprüngliche Planung des Gebäudes lag in der direkten Achse der Start- und Landebahn. Durch eine Verschiebung ist es nun möglich, den direkten Freihaltebereich um die Achse von je 15,00 m links und rechts der Achse von Bebauung frei zu halten. Durch die Hinzunahme weiter östlich liegender Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und deren baurechtlicher Sicherung als Freihaltebereich sowie der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, ist dauerhaft sichergestellt, dass der größere Teil des An- und Abflugtrichters für Notsituationen als Fläche zur Verfügung steht, die kein massives Gefährdungspotential bei Notlandungen für den Piloten und die Fluggäste hat.

Zur weiteren Begrenzung von Gefährdungen des Luftverkehrs ist die Gebäudehöhe der geplanten Kita begrenzt. Zudem werden für die Bauphase enge Abstimmungen mit der Bauorganisation, der Bauaufsicht und der Flugaufsichtsbehörde angestrebt, um Behinderungen und Gefährdungen weitgehend auszuschließen. Dies betrifft insbesondere den Einsatz von Baukränen.

Insgesamt ist durch die genannten Maßnahmen, sowie durch das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Konfliktminimierung möglich. Aufgrund der bereits vorliegenden Gemengelage von Wohnnutzungen als auch sozialen Nutzungen, werden Risiken für und aus dem Flugbetrieb nur geringfügig verändert.

Immissionsschutz

Die durch den Bebauungsplan geplanten Projekte stellen **keine Einleitung einer neuen Entwicklung** im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie) dar. Durch den Bebauungsplan rücken empfindliche Nutzungen nicht näher an den CHEMPARK heran, als im Bestand bereits vorhanden.

Der Standort für die neu zu errichtenden Kindertagesstätten wird demnach nicht zu einer Einschränkung der zukünftigen Entwicklungen in den Betriebsbereichen des CHEMPARKS führen.

Die Bezirksregierung Köln als Obere Immissionsschutzbehörde äußert generell grundsätzliche Bedenken, sobald schützenswerte Nutzungen innerhalb von (pauschalen) Achtungsabständen realisiert werden sollen und empfiehlt die Einschaltung eines Gutachters. Generell wird in den Stellungnahmen der Bezirksregierung nicht berücksichtigt, dass in der Umgebung der betrachteten Betriebsbereiche bereits schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind, die eine geringere oder vergleichbare Entfernung zu den Betriebsbereichen aufweisen.

Das im Rahmen der Beteiligung für die Lanxess-Kita Kurtekotten vorgelegte Gutachten mit seinen technischen und organisatorischen Maßnahmen wurde von ihr als plausibel eingestuft. Insofern verbleibt es bei der Stadt als Träger der Planungshoheit bzw. als Baugenehmigungsbehörde, ob trotz der Unterschreitung eines angemessenen Abstandes Planungsrecht geschaffen und/oder eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 BImSchG stellt jedoch kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Dies haben die höchstrichterlichen Entscheidungen klargestellt. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Auch der Europäische Gerichtshof hat für die Anwendung der Richtlinie 96/82 einen „Wertungsspielraum“ festgestellt. Hierbei können auch die „sozioökonomischen Faktoren“ Berücksichtigung finden. Es ist grundsätzlich eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich.

Es ist also auch möglich in dem pauschalen Achtungsabstand von 1,5 km um den Betriebsbereich des CHEMPARKS in der gewachsenen Gemengelage Leverkusen Mitte bzw. des Stadtteils Wiesdorf auch empfindliche Nutzungen - wie Wohnen, Einzelhandel und öffentlicher Infrastruktur – im Einzelfall zu realisieren.

Selbstverständlich sind den Belangen der Sicherheit umfassend Rechnung zu tragen. Dies soll durch entsprechende bauliche und organisatorische Konzepte der Einrichtungen erfolgen (siehe auch Punkt 6.3 dieser Begründung). Diese werden über Festsetzungen (siehe auch Punkt 7.9 dieser Begründung) bzw. vertragliche Regelungen sichergestellt werden.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind auch die Belange der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen. Gleichfalls bedeutsam sind die Bedürfnisse der Familien, der jungen Menschen und der Belange des Bildungswesens.

Bildungseinrichtungen planungsrechtlich zu bestätigen und an Standorten weiterzuentwickeln, die verkehrstechnisch erreichbar und sowohl wohnortnah als auch in der Nähe zu Arbeitsstätten liegen, ist ein städtebaulicher Grund von besonderem Gewicht. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es einen hohen Bedarf an Kindertagesstätten für die U-3-Betreuung gibt und gleichzeitig die Flächenverfügbarkeit an anderen Standorten im Stadtgebiet begrenzt bzw. gar nicht vorhanden ist. Der Standort Kurtekottenweg/Fontanestraße bietet diese Potenziale und sie sollen auch genutzt werden.

Von besonderer Bedeutung ist es auch, dass die von der Planung maßgeblichen betroffenen Konzerne und Grundstückseigentümer gleichzeitig hier auch die Investoren für die betriebsnahen Kindertagesstätten sind. Insofern ist hier auch im Eigeninteresse der Gewerbebetriebe nicht von einer unbeherrschbaren Konfliktlage auszugehen.

9.3 Boden

Im Plangebiet kommen zwei Bodentypen vor, von denen primär die im Osten des Gebietes verbreitete Podsol-Braunerde betroffen ist. Diese wird unter dem Gesichtspunkt der Biotopentwicklung als „Schutzwürdiger Boden“ der Stufe 1 (von drei Stu-

fen) bewertet. Die im übrigen Gebiet verbreiteten typischen Braunerden sind prinzipiell nicht betroffen. Die vorhabenspezifische Betroffenheit der Böden resultiert aus der Überbauung und damit Versiegelung von Freiflächen. Vor dem Hintergrund der Kleinflächigkeit der Neubauflächen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung und damit Betroffenheit des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

9.4 Wasser

Grundwasser

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird zu keinen Veränderungen der Grundwassersituation führen. Nachhaltige Auswirkungen auf das Teilschutzgut ergeben sich nicht.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Betroffenheit des Teilschutzguts ist daher ausgeschlossen.

9.5 Klima/Luft

Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden demnach ausgeschlossen.

9.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem geplanten Vorhaben gehen keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter einher.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurttekottenweg/Fontanestraße“ der Stadt Leverkusen zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung und der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Eine Umweltprüfung wird nicht erforderlich, das Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewendet werden

10. Abwägung

Der bestehende Standort für Schulen und Kindergärten am Kurttekottenweg bzw. der Fontanestraße liegt in einem Spannungsfeld zwischen der industriellen Nutzung, dem Fluglandeplatz Kurttekotten, der bestehenden Wohnbebauung sowie der Natur bzw. Landwirtschaft. Diese Belange sind sachgerecht zu untersuchen, sowie untereinander und gegeneinander abzuwägen. Es ist erläutert worden, dass diese Belange auch einer Abwägung zugeführt werden können. Innerhalb dieser Begründung sowie der ergänzenden Gutachten wird weiterhin ausgeführt, in welchem Umfang die Planung den jeweiligen Aspekten Rechnung trägt.

In der Summe räumt dieser Bebauungsplan den Belangen des Bildungswesens und den Bedürfnissen von Familien und Kindern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie einer arbeitsplatznahen Versorgung mit Bildungseinrichtungen Priorität ein.

11. Weiteres Verfahren und Umsetzung

Mit der Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses wird die Öffentlichkeit explizit darauf hingewiesen, dass sie die Gelegenheit hat die Planungen einzusehen und sich somit zur Planung zu äußern (§ 3 Nr.2 BauGB). Parallel wird eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Für den geplanten Lanxess-Kindergarten auf dem ehemaligen Schulgrundstück (Sportplatz bzw. Spielplatz) liegt ein Bauantrag vor (siehe Kap. 4.4). Da der Antragsteller die im Abschnitt „Vorbeugender Immissionsschutz“ benannten technischen und organisatorischen Maßnahmen umsetzen wird, ist eine Übereinstimmung mit den Zielen des zukünftigen Bebauungsplanes festzustellen.

12. Statistik

Größe des Plangebiets:	ca. 5,6 ha	
Schulfläche	ca. 1,59 ha	derzeit ca. 186 Schüler(innen)
Kindergartenflächen	ca. 2,50 ha	ca. 15 Gruppen (ca. 245 Kinder)
Wohnbauflächen	ca. 0,14 ha	ca. 1-2 WE
Verkehrsflächen	ca. 0,36 ha	
Private Grünfläche	ca. 0,12 ha	
Landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,85 ha	

Erstellt durch: HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen und Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Leverkusen, den 18.01.2013

Im Auftrag
gez.

Lena Zlonicky