



## **STADT LEVERKUSEN**

### **Bebauungsplan Nr. 236/I**

**„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

**Begründung mit Umweltbericht**  
zur frühzeitigen Beteiligung gemäß  
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Inhalt	Seite
<b>Teil A Grundlagen und Planung</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>3</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
2.2 Verfahren	4
<b>3. Bestand und Planungsbindungen</b>	<b>4</b>
3.1 Bestand	4
3.2 Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landschaftsplan	7
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	8
3.6 Bestehendes Planungsrecht	8
3.7 Sanierungsgebiet „City Leverkusen“	8
3.8 Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf	8
3.9 Denkmalschutz	9
3.10 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	9
<b>4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb</b>	<b>10</b>
4.1 Realisierungswettbewerb	10
4.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit	11
4.3 Klimaschutz	11
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
5.1 Bauliche Nutzungsarten	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Baugrenzen	12
5.4 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals Feuerwache	13
<b>Teil B Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung</b>	<b>16</b>
<b>7. Bodenordnung</b>	<b>16</b>
<b>8. Kosten</b>	<b>17</b>
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>17</b>

## **Teil A Grundlagen und Planung**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Für das Plangebiet besteht das Ziel einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 27, Teil des „Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“ welches am 19.12.2016 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ soll dem Ziel der Quartiersaufwertung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für einen Quartierstreffpunkt geschaffen werden. Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Mit dem Quartierstreffpunkt ist die Sanierung des alten Feuerwehrgerätehauses, der Neubau einer Sporthalle als Versammlungsstätte, einer Gymnastikhalle und von Räumlichkeiten für die offene Ganztagsbetreuung verbunden.

Durch das geplante Vorhaben zur Errichtung eines Quartierstreffpunktes entsteht ein Planungserfordernis, weil hier eine schutzbedürftige Nutzung in der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzeptes vorgesehen ist, die näher an einen Störfallbetrieb (CHEMPARK) heranrückt.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt werden, weil bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, womit das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ausgeschlossen ist.

### **2. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ befindet im westlichen Kern von Leverkusen-Wiesdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße und durch die rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Hauptstraße,
- im Osten durch die Schulstraße,
- im Süden durch die Dönhoffstraße,
- im Westen durch die Moskauer Straße.



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 11, die Flurstücke 242 und 266.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.425 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Verfahren**

Für den o. g. Geltungsbereich soll der Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf - Grundschulen Dönhoffstraße“ als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Im Zuge des Planverfahrens findet zudem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet durch einen Aushang des Bebauungsplan-Vorentwurfes für die Dauer von 4 Wochen statt.

Als Grundlage des weiteren Bebauungsplanverfahrens dient ein Realisierungswettbewerb dessen Preisgericht am 13.03.2018 tagt. Danach schließt sich eine Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse an.

## **3. Bestand und Planungsbindungen**

### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit durch 2 Grundschulen nebst Schulhof, Turnhalle und Sportanlagen sowie einem Bauspielplatz genutzt. Desweiteren befindet sich an der Moskauer Straße das denkmalgeschützte Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr, welches 2018 aufgegeben wird.

In einem kleinen Schulgebäude neben der Sporthalle befindet sich die Mensa und die Offene Ganztagschule (OGS). Die Sporthalle und das kl. Schulgebäude sollen abgerissen werden, da sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

#### Schulstandort Dönhoffstraße:

Am Schulstandort „Dönhoffstraße“ sind die Städtische Gemeinschaftsgrundschule (GGs) Dönhoffstraße und die katholische Montessori-Grundschule (KGS) Möwenschule gemeinsam auf dem Schulgelände und im Schulgebäude untergebracht.

Der Schulstandort verfügt aktuell im Wesentlichen über:

- das gemeinsame Schulgebäude,
- ein Nebengebäude, in dem für die Schülerschaft aus beiden Grundschulen ein zusätzliches, freiwilliges Nachmittagsprogramm,

eine sogenannte offene Ganztagschule (OGS) samt Mensa untergebracht ist,

- eine Sporthalle mit dort zusätzlich untergebrachter Lernwerkstatt sowie den
- schulischen Außenbereich (Bolzplatz, Tartanbahn, Parkplatz, Spielgeräte und sonstige Schulhoffläche).

Am Schulstandort werden zurzeit ca. 380 Kinder beschult (die maximale Aufnahmekapazität liegt bei 448 Schülerinnen und Schülern). Hier von haben an der GGS Dönhoffstraße ca. 90 % der Kinder und an der KGS Möwenschule ca. 65 % der Kinder einen Migrationshintergrund. Aktuell besuchen ca. 75% der Kinder beider Schulen die gemeinsame OGS. Die Tendenz ist weiterhin steigend, so dass sich die Ausbauplanung an einer 100%igen Auslastung des OGS-Angebotes orientieren muss. Am Schulstandort arbeiten ca. 30 Lehrerinnen und Lehrer und 35 Personen im Bereich der OGS.

Die GGS Dönhoffstraße wird zweizügig geführt. In der Schule werden jahrgangsbezogene Klassen gebildet. Die Kinder werden hierbei nach ihrem individuellen Leistungsvermögen gefördert und gefordert.

Die KGS Möwenschule ist eine zweizügige städtische katholische Grundschule, die sich an Grundsätzen der Montessori-Pädagogik orientiert. Die Klassen arbeiten dabei jahrgangsübergreifend. Der unterrichtliche Ablauf und die Strukturierung des Schultages erfolgt bei beiden Schulen unabhängig voneinander. So unterscheiden sich beispielsweise die Pausenzeiten. Beide Schulen nutzen die schulische Infrastruktur des Sekretariates, der Sportfläche, der Mensa gemeinsam. Die OGS wird von beiden Schulen gemeinsam genutzt.

#### Denkmal Alte Feuerwache Wiesdorf:

Als besonders prägnantes Bestandsgebäude sticht die Alte Feuerwache Wiesdorf an der Moskauer Str. 3 hervor. Das Gebäude wurde 1910 als Gerätehaus mit Steigerturm der Freiwilligen Feuerwehr für die Gemeinde Wiesdorf gebaut. Ein erster Umbau erfolgte 1930 mit der Neunutzung und treppenmäßigen Erschließung des Dachraumes.

Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit dem damit verbundenen Einbringen von Trennwänden erfolgte ebenfalls in den späten 1930er Jahren. 1963 erfolgte der optisch deutlichste Umbau, die zwei westlichen Tore sind durch Einziehen von Stahlunterzügen um je 30 cm verbreitert und für die Einfahrt der größeren Fahrzeuge rechteckig ausgebildet worden. Die originalen Holztore entfielen zugunsten von Stahlrolltoren.

Viele Bauteile wie Fenster, Türen, Treppen sind noch im Original erhalten.

Das Gebäude ist ein Baudenkmal, da für seine Erhaltung architektonische und wissenschaftliche – hier im Besonderen ortsgeschichtliche -



Gründe vorliegen. Damit besteht an seiner Erhaltung, besonders der originalen Teile, sowie seiner Nutzung ein öffentliches Interesse.

#### Städtebauliches Umfeld:

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Hauptstraße und bestehende drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit Satteldächern. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Schulstraße mit bestehende drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern mit Satteldächern. Südlich des Plangebietes grenzt es an die Dönhoffstraße mit einer größtenteils inhomogenen Bebauung von zwei- bis viergeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern.

Ebenfalls südlich des Plangebietes befinden sich zudem mehrere soziale Einrichtungen für Wohnungslose und Sozialbedürftige. Im Gebäude der Schulstraße 36/Ecke Dönhoffstraße befindet ein Tagestreff und eine Beratungsstelle für Wohnungslose. Hierzu gehört auch eine Nachtunterkunft in der nahegelegenen Schießbergstr. 77. Beide werden vom Caritasverband Leverkusen e. V. betrieben. In der Dönhoffstraße 103 befindet sich zudem die Ausgabestelle der Leverkusener Tafel e. V.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Moskauer Straße mit zwei sieben- bis achtgeschossigen Verwaltungsgebäuden der Stadt Leverkusen (Dezernat Planen und Bauen).

#### Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Die umliegenden Straßen sind Einbahnstraßen mit flankierenden öffentlichen Parkplätzen.

Während die Alte Feuerwache von der Moskauer Straße erschlossen wird, ist das Schulgelände sowohl von der Moskauer Straße als auch von der Schulstraße zu betreten. An der Schulstraße befinden sich auch der Lehrerparkplatz mit 13 Stellplätzen sowie ein zu erhaltenes Trafohäuschen. Das historische Schulgebäude ist von Norden über den Schulhof erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich an der Hauptstraße die Bushaltestelle „Schulstraße“ der Linie 208. Weitere Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung. Der Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Busbahnhof befinden sich in 700-800 m Entfernung.

#### Sozialstruktur:

Das Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (2016) hat die soziale Struktur von Wiesdorf-West untersucht und festgestellt, dass es sich um einen sozial sehr durchmischten Stadtteil handelt. Einerseits wohnen hier aufgrund des CHEMPARKs viele Arbeitnehmer mit einem guten bis sehr guten Einkommen. Andererseits existieren erhebliche

soziale Problemlagen, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürger/innen und deren erschwerte Integration.

Den größten Anteil an der Bevölkerung in Wiesdorf-West (9.025 Einwohner) weisen die Quartiere Kolonie II (27 %) und Wiesdorf-Altstadt (56 %) auf. Während in der Kolonie II „Anna“ vor allem Arbeitnehmer des CHEMPARKS mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

Mit einem Ausländeranteil von rund 27 % in Wiesdorf liegt der Ausländeranteil deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von 14 %. Im Quartier Wiesdorf-Altstadt sind es rund 33 % und in der Kolonie II rund 18 %.

Der Anteil an Arbeitslosen in Wiesdorf-West (21 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (13 %) ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Kolonie II (16,8%) und Wiesdorf-Altstadt (31 %) zu erkennen. Besonders auffällig ist hier der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß Zeiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil mit 42 % deutlich über dem der Gesamtstadt (22 %).

In dem Quartier Kolonie II liegt der Anteil bei 31,9 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50 % der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2015 zeigt einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+ 4,5 %) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (+ 2,9 %). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wächst sehr stark (+ 8,5 %) wo hingegen das Quartier Kolonie II an Bewohnern verliert (- 2,4 %).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bzgl. der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defizite auf. Innerhalb Wiesdorf-West verschärft sich die aufgezeigte Schieflage nochmal erheblich zu Ungunsten der Altstadt. Darüber hinaus wird deutlich: die schwachen Quartiere wachsen stärker und stellen den Bezirk Wiesdorf-West auch in Zukunft vor weitere Herausforderungen.

### **3.2 Regionalplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schulische Einrichtungen und Feuerwehr dargestellt. Im Umfeld des Gebietes befinden sich Kern- und Mischgebiete. Des Weiteren wird

südlich der Hauptstraße zwischen Moskauer Straße und Schulstraße eine Teilfläche eines Zentrums (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel) dargestellt, welches das Innenstadtzentrum von Wiesdorf umfasst.

Die vorgesehene Planung kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der Planbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

### **3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone.

### **3.6 Bestehendes Planungsrecht**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit im Sinne des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Für die westliche Innenstadt von Wiesdorf, zudem auch das Plangebiet gehört, wurde am 08.09.2014 der Bebauungsplan Nr. 194/I "Wiesdorf - westlich und südlich der Stadtmitte - Steuerung von Vergnügungsstätten" aufgestellt. Da innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 236/I Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine kleine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt werden, sind Vergnügungsstätten planungsrechtlich nicht zulässig.

### **3.7 Sanierungsgebiet „City Leverkusen“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiet „City-Leverkusen“ in Leverkusen - Wiesdorf vom 24.10.2008“, welche vom Rat der Stadt Leverkusen am 22.09.2008 beschlossen wurde.

Die Gültigkeit der Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB ist befristet auf 15 Jahre und endet am 24.10.2023.

### **3.8 Integriertes Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf**

Das InHK Leverkusen-Wiesdorf wurde am 19.12.2016 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen. Für das Plangebiet besteht das Ziel einen Quartierstreffpunkt im Bereich der Alten Feuerwache und dem Schulgelände zu realisieren. Diese Maßnahme ist als lfd. Nr. 27, Teil des „Integrierten Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“.

Es sieht zur Schaffung des Quartierstreffpunktes folgende Maßnahmen vor, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden sollen:

1. die Umnutzung der Alten Feuerwache nach deren Freizug Ende 2018. Im Erdgeschoss soll u. a. ein Veranstaltungs- bzw. Mehrzweckraum entstehen. Hier könnten niedrigschwellig Quartiersarbeit, Informationsveranstaltungen sowie Aktionen von Kirche und Vereinen stattfinden,
2. den Abriss und Neubau der Turnhalle, die derzeit neben dem Schulsport insbesondere dem Vereinssport dient. Der geplante Ersatzbau soll als Mehrzweckhalle auch für Quartiersveranstaltungen genutzt werden können,
3. den Abriss und Neubau der Räumlichkeiten für den offenen Ganztags (OGS), der sich aktuell in einem an die Turnhalle angrenzenden Schulgebäude befindet,
4. die Freiflächen der Schule, der gut integrierte und genutzte Bolzplatz sowie der Bereich der Feuerwache sollen sich zum Quartier öffnen und einen halböffentlichen, zentralen Bereich markieren.

Die Feuerwache, Sporthalle, OGS und Außenanlagen sollen als Gesamtstandort dem Quartier dienen und dementsprechend ausgebaut werden können. Der gemeinsame Ausbau als Quartierstreiffpunkt bietet insbesondere die Chance, Synergien zu nutzen und Doppelnutzungen der Räumlichkeiten und Freiflächen zu ermöglichen.

### **3.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren aktuellen Denkmäler.

Optisch wirksam ist jedoch der in den 20er Jahren entstandene Turm der denkmalgeschützten kath. Herz-Jesu-Kirche, der sich rd. 200 m östlich des Plangebietes befindet.

### **3.10 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt hierbei in der Planungszone 2 des o. g. Konzeptes. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird diesbezüglich ein Gutachten erstellt, welches Maßnahmen zum Umgang mit der Störfallproblematik erarbeitet.

## 4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb

### 4.1 Realisierungswettbewerb

Das städtebauliche Konzept sieht die bestandsgerechte Erneuerung und Attraktivitätssteigerung des Schul- und Feuerwachengeländes vor. Als Grundlage hierzu dient ein Realisierungswettbewerb.

Ausgelobt ist ein nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren. Insgesamt beteiligen sich 13 Teilnehmer an dem anonymen Wettbewerbsverfahren.

Die Abgabe der Arbeiten erfolgt am 29.01.2018 (Pläne) und am 05.02.2018 (Modell).

Das Preisgericht tagt am 13.03.2018. Danach schließt sich eine Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse an.

#### Freiräumliche Perspektive:

Der Freiraum der Schulen mitsamt Bauspielplatz und Kinderspielbereichs sollen attraktiviert und mit den Freiräumen der Feuerwache verbunden werden. Mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und zusätzlichen Quartiersnutzungen soll ein neuer Anziehungspunkt für die Bewohner von Wiesdorf geschaffen werden.

#### Inhaltliche Perspektive der Quartiersarbeit in Wiesdorf:

Ein Quartierszentrum in der Alten Feuerwache könnte sowohl als Anlaufstelle für Beratungen und Hilfen sowie als Ort der Begegnung für alle Menschen in Wiesdorf fungieren.

Als generationenübergreifender und interkultureller Treffpunkt für die Quartiersbewohner sollten die Räumlichkeiten vielseitig genutzt werden als zentraler Ort der Kommunikation, der gemeinsamen Freizeitgestaltung und des Feierns. Der geplante Multifunktionsraum eignet sich z. B. als Stadtteil- oder Seniorencafé, für Arbeits- und Spielkreise sowie Nachhilfe und Fortbildungen.

#### Umbau Alte Feuerwache - denkmalpflegerische Grundsätze:

Das Quartierszentrum soll komplett im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes untergebracht werden.

Das Obergeschoss der Feuerwache bleibt vorerst unverändert und ist nicht Gegenstand des Wettbewerbs. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die Wohnnutzung im 1. OG entfallen wodurch der barrierefreie Zugang des 1. OGs mithilfe eines Aufzuges im Schlauchturm schon jetzt konzipiert werden soll.

Die Grundstückssituation ist so zu gestalten, dass der Vorplatz als ehemaliger Aufstellort der Löschfahrzeuge erlebbar bleibt.

Die Neubauten sollen nicht zu nah am Gebäude platziert werden, der baurechtliche Mindestabstand von 5 Metern ist auch denkmalrechtlich mindestens einzuhalten.

#### Neubau Sporthalle und Gymnastikhalle:

Das Raumprogramm der neuen Sporthalle enthält neben einer Einfachhalle, welche auch als Versammlungsstätte für ca. 400 Personen genutzt werden soll, einen Gymnastikraum und die WC-Anlagen für den Schulhof. Sport- und Gymnastikhalle werden in den Abendstunden auch von Vereinen genutzt.

#### Neubau Offener Ganzttag mit Mensa:

Die Mensa und die OGS sind derzeit nicht ausreichend für 450 Personen dimensioniert (Essen im 3-Schicht-Betrieb). Das neue Raumprogramm sieht neben der Mensa, Gruppen- und Differenzierungsräumen auch Bürobereiche vor. Insgesamt soll der Bereich einen multifunktionalen Charakter erhalten.

#### Umbau der Außenanlagen und Erschließung:

Der Schulhof und der Bolzplatz sollen als Aufenthaltsraum und Freizeitfläche für Quartiersbewohner und Schüler umgestaltet werden.

Der Lehrerparkplatz und der Bauspielplatz besitzen Bestandsschutz.

Die neue attraktive Außenanlage soll für die Öffentlichkeit zu bestimmten Zeiten zugänglich gemacht werden und neue Freizeitangebote offerieren können.

An der Moskauer Straße soll eine repräsentative Eingangssituation entstehen, welche auch die Anlieferung von Mensa und Sporthalle, sowie des Quartierstreffs und der Schulen ermöglicht. Ein weiterer attraktiver Zugang ist von der Schulstraße zu schaffen.

Neben den bestehenden 13 Lehrerstellplätzen sollen 12 weitere PKW-Stellplätze für die Besucher des Quartierstreffpunktes und der Sporthalle vorgesehen werden.

Zu bestimmten Veranstaltungen im Quartierszentrum bzw. der Sporthalle soll der Schulhof als Ausweichparkplatz für PKW nutzbar sein.

Für Radfahrer sind Abstellmöglichkeiten an beiden Eingängen zum Schulgelände vorzusehen.

### **4.2 Kinder- und Familienfreundlichkeit**

Eine Zielsetzung der Planung ist es, den Schulstandort mit seinen Außenanlagen attraktiver zu machen. Hierzu zählt u. a. der Schulhof ein Spiel- und Bolzplatz sowie ein Bauspielplatz.

Der geplante Quartierstreffpunkt bietet zudem ein generationsübergreifendes und familienbezogenes Freizeit- und Fortbildungsangebot.

### **4.3 Klimaschutz**

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung von 2 Klimabausteinen berücksichtigt.

#### Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergienutzung wird durch die vorliegende Planung ermöglicht.

Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege  
Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartiers-treffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

## **5. Begründung der Festsetzungen**

Der Realisierungswettbewerb und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die nachfolgend begründeten Festsetzungen ggf. weiter konkretisieren.

### **5.1 Bauliche Nutzungsarten**

Als Nutzungsart wird eine Gemeinbedarfsfläche für Schulen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Dies entspricht der derzeitigen bzw. zukünftig beabsichtigten Nutzung und lässt somit auch eine Flexibilität hinsichtlich möglicher Umnutzungen und Umverteilungen zu.

Des Weiteren wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung eines Trafogebäudes, dessen langfristige Sicherung für die innerstädtische Versorgung mit Elektrizität notwendig ist.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es handelt sich deshalb um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Hier richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB. Ein zukünftiges Bauvorhaben muss sich demzufolge nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Da es sich zudem um ein städtisches Grundstück handelt, ist eine weitergehende Reglementierung nicht notwendig.

Eine Ausnahme bildet das private Flurstück 242. Hier wird für das Trafogebäude eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt, um dem untergeordneten städtebaulichen Charakter des Gebäudes Rechnung zu tragen.

### **5.3 Baugrenzen**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die sich entlang der Gehwegkante der Hauptstraße und der Schulstraße verläuft. Dies entspricht der einheitlichen Gebäudeflucht südlich der Hauptstraße und nimmt an der Schulstraße die Gebäudeflucht des historischen Schulgebäudes auf. Dies korrespondiert - in Bereich der



Haupt- und Schulstraße - zudem mit der einheitlichen Gebäudeflucht auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite.

Im Bereich der Dönhoffstraße springt die Baugrenze rd. 5 bis 8 m von der Gehwegkante zurück, weil hier ein straßenbildprägender Baumbestand eine räumliche Kante bildet.

Im Bereich der Moskauer Straße wird die Baugrenze entlang der Feuerwache und der noch bestehenden Turnhalle in einem Abstand von 6 bis 8 m festgesetzt, um das Denkmal der Feuerwache mit seinem Vorbereich der Toreinfahrten zu betonen und zudem mit dem vorgelagerten Freiflächen der Gebäude westlich der Moskauer Straße zu korrespondieren. Hier soll zudem der grüne Randsaum entlang der Dönhoffstraße bis zum Baudenkmal der Feuerwache fortgeführt werden.

#### **5.4 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmal Feuerwache**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Denkmal Nr. 339 „Feuerwache Wiesdorf“ (Moskauer Straße 3). Das 1910 erbaute Gebäude wurde am 18.12.2008 unter Denkmalschutz gestellt.

Die als Baudenkmal unter Schutz gestellte Feuerwache wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



## **Teil B Umweltbericht**

### **6. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erarbeitet.

Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingehenden umweltrelevanten Informationen werden darin entsprechend der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches bearbeitet.

Im Folgenden werden einige bereits bekannte Umweltbelange näher beschrieben.

#### **Artenschutz:**

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) durchzuführen ist.

#### **Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft:**

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Jedoch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft so weit wie möglich umgesetzt.

#### **Boden:**

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Durch den Realisierungswettbewerb zu den Neubauten und der Umgestaltung des Freiraumes werden ggf. Veränderungen der Oberflächenbefestigungen erfolgen. Die Ergebnisse und deren Auswirkungen auf den Boden sind abzuwarten.

Des Weiteren befindet innerhalb des Plangebietes eine rd. 400 qm große Fläche mit einer Bodenbelastung, welche im Boden- und Altlastenkataster unter der Bezeichnung SW2070 geführt wird. Auf der südlich der Grundstücke Hauptstr. 85-87a liegenden Fläche - auf der sich insbesondere ein Kinderspielplatz befindet - erfolgte in der Vergangenheit eine „unsachgemäße Materialaufbringung“.

Ob hierzu ein Bodengutachten zu erbringen ist und welche Dekontaminationsmaßnahmen daraus erwachsen, wird im weiteren Verfahren bestimmt. Daraus ergibt sich dann auch, ob eine Kennzeichnung im Bebauungsplan notwendig ist.

**Klimaschutz:**

Mit den BauGB-Novellen 2011 und 2016, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie Solarthermische-Nutzungen, umsetzungsfähig sind.

Dem „Ziel einer Stadt der kurzen Wege“ wird das Plangebiet mit bestehenden und geplanten Einrichtungen gerecht, da es sich zentral im Stadtquartier befindet.

**Störfallproblematik:**

Der Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf zeichnet sich durch ein Mit- und Nebeneinander von Industrie und vielfältigen städtischen Nutzungen und Funktionen aus. Schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. Wohngebiete oder öffentlich genutzte Gebäude, reichen fast bis an den Werkszaun des CHEMPARKs heran. Eine solche städtebauliche Entwicklung wäre nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar. So fordert die europäische Seveso-III-Richtlinie, dass zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Störfallbetrieben ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird, um den Menschen einen größtmöglichen Schutz zu gewähren. Dieser „angemessene Sicherheitsabstand“ dient der Sicherheitsvorsorge, ist in einer gewachsenen Gemengelage wie in Leverkusen-Wiesdorf jedoch nur eingeschränkt umsetzbar.

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können, und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld des CHEMPARK. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtisches Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird eine Gliederung des gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen. In der Planungszone 1, dem Nahbereich um den CHEMPARK Leverkusen, ist die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzun-



gen zukünftig nicht mehr zulässig, in der Planungszone 2 unter bestimmten Voraussetzungen jedoch schon.

Der Standort des im Rahmen des InHK Wiesdorf geplanten Quartierstreffpunktes an der Dönhoffstraße liegt in der Planungszone 2 um den CHEMPARK Leverkusen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie. Im jeweiligen Einzelfall müssen gewichtige Belange für die Zulassung sprechen, damit eine schutzbedürftige Nutzung den angemessenen Abstand unterschreiten darf. Diese Belange können sozioökonomische Faktoren sein. Dies können soziale, ökologische oder wirtschaftliche Belange sein, die aber weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung näher definiert werden.

Durch die Ansiedlung des Quartierstreffpunktes und den damit verbundenen Nutzungsarten darf es nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage (neue Entwicklung) oder das erstmalige Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen. Zukünftige Nutzungen am Standort sollen daher ausschließlich dem Quartier dienen.

Außerdem muss der Gebietscharakter gewahrt bleiben, d. h. das Vorhaben muss gebietsverträglich sein und sich am Charakter der vorhandenen bzw. umliegenden Bebauung orientieren.

In der Planungszone 2 ist darüber hinaus zu beachten, dass „sich durch eine Neuansiedlung die Zahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen nicht (signifikant) erhöhen“ darf.

Eine Betrachtung der Seveso-Thematik bzw. die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme durch einen Gutachter wird derzeit erarbeitet.



## Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung

### 7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Plangebiet fast gänzlich in städtischem Eigentum befindet.

### 8. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen Kosten für die Planerarbeitung und zugehörige Gutachten. Der genaue Umfang der notwendigen Gutachten wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung einer potentiellen Landesförderung der geplanten Bau- und Freiraummaßnahmen, die mittels eines Wettbewerbes ermittelt werden.

### 9. Flächenbilanz

Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche):	9.307 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen:	118 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße:	9.425 m <sup>2</sup>

Leverkusen, 21.12.2017

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

gez. Terlinden  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Umwelt