Anlage 7

zur Vorlage
Nr. 2018/2416

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht

Seveso Vorprüfung

Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf
Projekt 27 – Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache

19.10.2017

Projekt 27 – Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache

1. Ausgangssituation

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Februar 2015 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf) beschlossen. Im Dezember 2016 wurde ein erstes Konzept beschlossen. Das Gesamtkonzept mit konkretisierten Projekten ist für Ende 2018 geplant. Mit dem InHK soll das Zentrum Wiesdorf inklusive Umgebung in seiner strukturellen und funktionalen Vielfalt und Bedeutung gestärkt und der Stadtteil in sozialer Hinsicht stabilisiert werden.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf soll am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil entstehen. Der Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache liegt im Herzen der Altstadt Wiesdorf, welche gemeinsam mit der unmittelbar östlich angrenzenden City Leverkusen den stärker verdichteten Bereich Wiesdorfs und daher auch den Kernbereich des InHK bildet. Überwiegend geprägt durch Strukturen des frühen 20. Jahrhunderts, zeichnet sich die Altstadt durch eine Mischung aus Wohnhäusern, Geschäften, Betrieben und öffentlichen sowie sozialen Einrichtungen aus.

Insgesamt handelt es sich um einen in Bewohner- und Sozialstruktur sehr heterogenen Stadtteil. Einem großen Anteil an Arbeitsnehmern mit gutem bis sehr gutem Verdienst (insbesondere Mitarbeiter des örtlich ansässigen CHEMPARKs) stehen erhebliche soziale Problemlagen gegenüber, geprägt unter anderem durch Arbeitslosigkeit sowie einen hohen Anteil an ausländischen Mitbürger/innen.

Besonders deutlich wird dies in der Altstadt von Wiesdorf. Mit rund 33 % leben hier fast doppelt so viele ausländische Mitbürger/innen wie in der Gesamtstadt. Auch der Anteil an Arbeitslosen ist mit 31 % in der Altstadt mehr als doppelt so hoch. Darüber hinaus gelten rund 50% der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II. Insbesondere durch die überdurchschnittlich hohe Zahl an Zuwanderungen der letzten und voraussichtlich auch der kommenden Jahre wächst vor allem der Anteil jüngerer Jahrgänge. Aber auch von einem Anstieg älterer Jahrgänge (65+) wird ausgegangen. In Wiesdorf befinden sich daher vielfältige soziale Einrichtungen und Verbände, die Quartiersarbeit im Stadtteil leisten, auch in direkter Umgebung zum neu geplanten Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße.[1]

Die Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße und Katholische Grundschule (KGS) Möwenschule am Standort Dönhoffstraße stehen stellvertretend für die einerseits bunte Mischung der Bevölkerung in Wiesdorf, andererseits aber auch für die demografische Schieflage. Ca. 90% der Schüler an der GGS Dönhoffstraße haben einen Migrationshintergrund und rund 65% der Schüler an der KGS Möwenschule.

Um einer Schieflage entgegenzuwirken, sollen vorhandene und neue sozio-kulturelle Angebote im Herzen des Quartiers zukünftig gebündelt und verstetigt werden. Am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache soll dazu ein Quartiersmittelpunkt entstehen, als generationsübergreifender und interkultureller Treffpunkt und zur Vernetzung der unterschiedlichen Angebote im Bereich der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe.

[1] Quelle: städtische Statistik, Stand Dezember 2015

Aufgrund der momentanen finanziellen Situation der Stadt Leverkusen, soll eine Finanzierung des Projekts mit Fördermitteln erfolgen.

2. Projektbeschreibung

Das rund 1 ha große Plangebiet liegt an der Hauptstraße im Kern des Stadtteils Wiesdorf. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße und die rückseitigen Grundstücksgrenzen der Geschäfts- und Wohnhäuser der Hauptstraße,
- im Osten durch die Schulstraße mit überwiegend Wohnnutzung,
- im Süden durch die Dönhoffstraße mit angrenzender Misch- und Wohnnutzung,
- im Westen durch die Moskauer Straße mit angrenzendem Verwaltungsstandort.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf soll für den Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Realisierungswettbewerb für den Umbau der Alten Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Ersatzbau einer Sporthalle als Mehrzweck-/Multifunktionshalle, eine kleine Gymnastikhalle, Räumlichkeiten für die Offene Ganztagsbetreuung mit Mensa und die Gestaltung des Schulhofes durchgeführt werden.

Das InHK Wiesdorf sieht zur Schaffung des Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße/Alte Feuerwache folgende Maßnahmen vor:

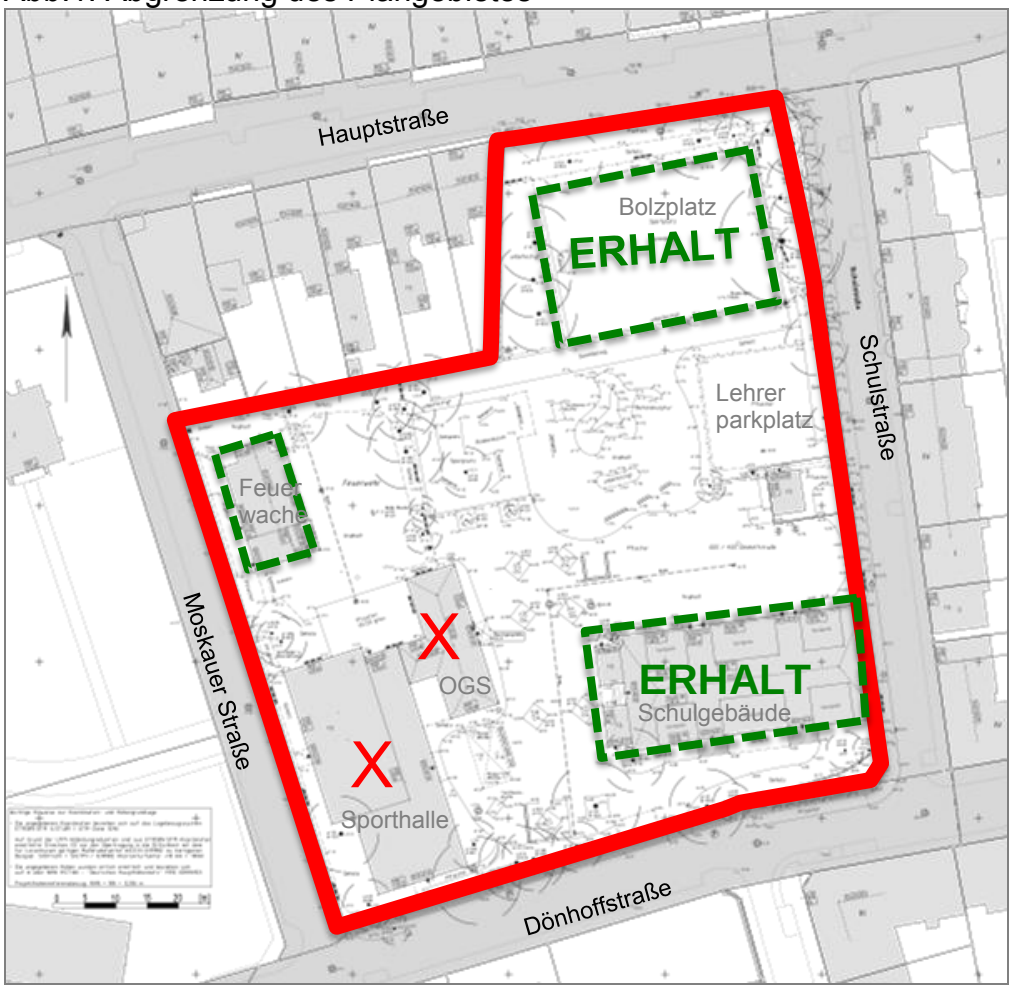
1. Umnutzung/Umbau der denkmalgeschützten Alten Feuerwache (nach deren Freizug Ende 2018) für sozial-integrativ ausgerichtete Quartiersarbeit und Quartiersveranstaltungen. Im Erdgeschoss soll u. a. ein Veranstaltungs- bzw. Mehrzweckraum entstehen. Hier könnten niedrigschwellige Quartiersarbeit, Informationsveranstaltungen sowie Aktionen von Kirche und Vereinen stattfinden.
2. Den Abriss und Neubau der Turnhalle, die derzeit neben dem Schulsport insbesondere dem Vereinssport dient, für zusätzliche Schul- und Quartiersbedarfe. Der geplante Ersatzbau soll als Multifunktionshalle auch für Quartiersveranstaltungen genutzt werden können. Gemäß InHK sollen hier zukünftig Musikveranstaltungen, Kleinkunst, Trödelmarkt, Fest der Begegnungen etc. möglich sein, der Bedarf entsteht vorrangig aus dem soziokulturellen Leben des Stadtteiles.
3. Die Freiflächen der Schule und der gut integrierte und genutzte Bolzplatz[2] bieten neben der Schulnutzung zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Bürger Wiesdorfs. Diese sollen als Aufenthaltsraum und Freizeitfläche für Quartiersbewohner und Schüler aufgewertet werden.

Die Alte Feuerwache, die neue Multifunktionshalle und Außenanlagen sollen als Gesamtstandort dem Quartier dienen und dementsprechend ausgebaut werden können. Eine kombinierte Nutzung von Feuerwache und Multifunktionshalle sollte daher ebenfalls möglich sein.

Hinzu kommt der Abriss des an die heutige Sporthalle angrenzenden Schulgebäudes, das derzeit für den offenen Ganztag einschließlich Essensausgabe genutzt wird, zur Sicherung der Aufnahme betreuungsbedürftiger Kinder auch als Reaktion bzw. Hilfestellung im familiären Kontext.

[2] Kleinspielfeld mit überwiegender Schulnutzung (z.B. Fußball, Basketball)

Abb.1: Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Leverkusen

Der Schulstandort Dönhoffstraße wird durch die städtische Gemeinschaftsgrundschule (GGS) Dönhoffstraße und die Katholische Montessori-Grundschule (KGS) Möwenschule gemeinsam genutzt. Der Schulstandort verfügt in aktueller Nutzung im Wesentlichen über

- das gemeinsames Schulgebäude an der Dönhoffstraße,
- ein Nebengebäude, in dem für die Schülerschaft aus beiden Grundschulen ein zusätzliches, freiwilliges Nachmittagsprogramm, eine sogenannte offene Ganztagsschule (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). 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 Mitarbeiter der Ogata sind als Personal über die Katholische Jugendagentur Leverkusen angestellt, alle Angebote laufen über den Träger oder die Schule.

Der unterrichtliche Ablauf und die Strukturierung des Schulalltages erfolgt bei beiden Schulen unabhängig voneinander. So unterscheiden sich beispielsweise die Pausenzeiten. Beide Schulen nutzen die schulische Infrastruktur (Sekretariat, Sportfläche/Sporthalle, Mensa) gemeinsam und in individueller Abstimmung zwischen den Schulleitungen.

Nachfolgend wird die Planung nach derzeitigem Stand näher beschrieben. Die Raumprogramme entsprechen den Vorgaben des Wettbewerbes zum Projekt. Darüber hinaus ist für alle Gebäude und Gebäudeteile von einem maximalen Verkehrsflächenanteil von 15% auszugehen.

Planung Umbau Feuerwache

Als besonders prägnantes Bestandsgebäude sticht die Alte Feuerwache Wiesdorf an der Moskauer Str. 3 hervor, die derzeit noch von der Freiwilligen Feuerwehr Leverkusen-Wiesdorf genutzt wird. Das Gebäude wurde 1910 als Gerätehaus mit Steigerturm der Freiwilligen Feuerwehr für die Gemeinde Wiesdorf gebaut.

Bei dem Haupthaus handelt es sich um einen eingeschossigen verputzten Ziegelsteinbau mit Satteldach in drei Achsen. Angebaut sind südlich ein fünfgeschossiger Steigerturm, ebenfalls mit Satteldach und ein die Geschossigkeit und Dachneigung des Haupthauses aufnehmendes Treppenhaus. Umlaufend hat das Gebäude einen Ziegelsteinsockel in halber Höhe des Erdgeschosses. Die Fenster und Türen sind mit scheitrechten Bögen, die Tore mit Korbbögen in sichtbarem Ziegel gestaltet. Auf jeder der Dachseiten befinden sich drei Schleppgauben.

Aus der Erbauungszeit sind original erhalten bzw. ablesbar:
- die Raumstrukturen und Aufteilungen
- fast alle Fenster in EG und Turm mit Originalbeschlägen
- beide inneren Türen im Mannschaftsraum EG
- beide straßenseitigen Tore

Aus der 1930er Erweiterungszeit sind original erhalten:
- die Raumstrukturen und Aufteilungen des Obergeschosses
- mehrere Fenster in EG, Dachgeschoß und Anbau mit Originalbeschlägen
- die Türgewände mit Türblättern und Originalbeschlägen im Dachgeschoß und Anbau
- die Treppen von Haupthaus und Anbau
- Fußböden in den Obergeschossen

Beim geplanten Umbau des Gebäudes gilt der sensible Umgang mit der historischen Bausubstanz und dem Erscheinungsbild des Gebäudes. Eingriffe in diese Substanz werden so gering wie möglich gehalten, historische Raumstrukturen und Fassadendetaillierungen sind auf der einen Seite wenn möglich wieder herzustellen, auf der anderen Seite auch bei Ein- oder Umbauten noch erkennbar zu lassen. Das neue Raumprogramm soll komplett in den Bestand untergebracht werden. Kann der gesamte geforderte Inhalt nicht integriert werden, ist eine Auslagerung der Toilettenanlagen als eigenständiger Baukörper hinter das Gebäude möglich. Eine transparente Verbindung zwischen den beiden Gebäuden wäre denkbar. Ansonsten sind Anbauten oder Erweiterungen der Feuerwache aus denkmalpflegerischer Sicht nicht realisierbar.

Sollte die komplette Feuerwache für die neue Nutzung zur Verfügung stehen, ist es denkbar einen Aufzug in den Schlauchturm zu integrieren um so die Möglichkeit der barrierefreien Nutzung des 1. OG zu erreichen.

Die Grundstückssituation ist so zu gestalten, dass der Vorplatz als ehemaliger Aufstellort der Löschfahrzeuge erlebbar bleibt und nicht straßenseitig durch Hecken oder Zäune bzw. Mauern optisch geschlossen wird.

Die Neubauten sollten nicht zu nah am Gebäude platziert werden, der baurechtliche Mindestabstand von 5 Metern ist auch denkmalrechtlich mindestens einzuhalten. Je höher die der Feuerwache zugewandte Fassade wird, desto größer muss der Abstand gewählt werden, denkmalpflegerisch gewünscht ist nur eine Eingeschossigkeit. Eine Höhenabstufung entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen des Neubaus (höhere mittige Halle) und auch das Zurückspringen von Teilen der Neubebauung auf die vordere Baukante der Feuerwache werden positiv gesehen.

Wünschenswert ist eine einheitliche Gesamtgestaltung der Neubebauung. Hierdurch kann die Ecksituation zwischen dem historischen Schulgebäude und der Feuerwache durch einen neuen, in seinen Funktionen geschlossenen und klar gestalteten Baukörper sinnvoll ergänzt werden. Das Obergeschoss bleibt zunächst unverändert. Nach Entfall der Wohnung im 1. OG könnte ein Aufzug im Turm einen barrierefreien Zugang zu den Beratungsräumen gewähren.

Raumprogramm Alte Feuerwache			
Raumbezeichnung (Nutzung)	**Anzahl**	**Fläche je Raum in qm**	**Anmerkung**
Begegnungsstätte incl. Garderobe	1	100,00	keine Versammlungsstätte, ca. 100 - 150 Pers.
Theke/kl. Küche	1	15,00	Verbunden mit Begegnungsstätte, auch offen möglich, ohne Kochen
Lager Küche	1	4,00	
Beratungsraum	1	10 - 15,00	barrierefrei
Lager	1	10,00	Tische, Stühle
Putzmittel	1	3,00	
WC D	1	8,00	2 WC, 1 WT
WC H	1	10,00	1 WC, 2 Urinale, 1 WT
WC Behinderte	1	6,00	
Summe		**171,00**	

Zusätzlich soll eine Außenfläche von ca. 60 qm, die z.B. als Terrasse für die Begegnungsstätte genutzt werden kann, vorgesehen werden. Optional können die WC Anlagen außerhalb des historischen Gebäudes angelegt werden. Die mittlere Höhe der Wagenhalle entspricht 5 m.

Planung Ersatzbau Sporthalle als Multifunktionshalle und Gymnastikhalle

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

genutzt. Durch die Unterbringung der WC-Anlagen für den Schulhof im Neubau, stehen diese ebenso für die Nutzung der Halle als Versammlungsstätte zur Verfügung.

Der Neubau der Sporthalle als Mehrzweckhalle ist grundsätzlich auch mit dem Neubau des Offenen Ganztages kombinierbar, so dass ein gemeinsamer Baukörper entsteht. Entwurfsabhängig sind aber auch zwei separate Baukörper denkbar.

Das folgende Raumprogramm ist entsprechend anzunehmen. Bei einer Standardhalle ist von einer lichten Höhe von mindestens 5,5 m auszugehen.

Raumprogramm Multifunktions- und Gymnastikhalle				
Raumbezeichnung (Nutzung)	**Anzahl**	**Fläche je Raum in qm**	**ggf. erf. Maße**	**Anmerkung**
Turnhalle	1	420,00	15 x 28	Einfachhalle als Versammlungsstätte (ca. 400 P), Einschulung, Feste usw.
Geräteraum	1	70,00		
Lager	1	30,00		Tische, Stühle, Bühne für Versammlungsstätte
Gymnastikhalle	1	176,00	11 x 16	
Geräteraum	1	30,00		
Umkleide D	1	15,00		
Umkleide D	1	15,00		
WC D (beide Umkleiden)	1	3,00		1 WC
Duschen D (beide Umkleiden)	1	16,00		5 Duschen, 2 Waschbecken, für die 2 Umkleiden
Umkleide H	1	15,00		
Umkleide H	1	15,00		
WC H (beide Umkleiden)	1	3,00		1 WC
Duschen H (beide Umkleiden)	1	16,00		5 Duschen, 2 Waschbecken, für die 2 Umkleiden
Beh. WC/DU mit Umkleide	1	13,00		Umkleide auch Saniraum
Lehrer Umkleide	1	8,00		
Lehrer Umkleide	1	8,00		
Lehrer WC/DU	1	5,00		1 WC, 1WT, 1 Dusche
Lehrer WC/DU	1	5,00		1 WC, 1WT, 1 Dusche
Turnschuhgang	-	-		nach Erfordernis
Raum für Außenspielmaterial	1	15,00		von außen zugänglich, Bezug Schulhof
Putzmittel	1	3,00		
Technik KG 410, 420, 440, 450, 480	1	20,00		Technikzentralen nahe beieinander, Ausrichtung zum Schulgebäude wünschenswert
Technik Lüftung KG 430	1	20,00		evtl. auf Dach
Summe		**921,00**		

Planung Neubau Offener Ganztag mit Mensa

Die Mensa und die OGS befinden sich derzeit im kleinen Schulhaus, welches abgerissen werden soll. Mensa und Betreuungsräume sind hier nicht ausreichend dimensioniert für 450 Personen (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.

Raumprogramm Offener Ganztag und Mensa			
Raumbezeichnung (Nutzung)	**Anzahl**	**Fläche je Raum in qm**	**Anmerkungen**
Gruppenraum	1	70,00	
Gruppenraum	1	70,00	
Gruppenraum	1	70,00	
Gruppenraum	1	70,00	
Differenzierungsraum	1	30,00	vorzugsweise jeweils zwischen Gruppenräumen
Differenzierungsraum	1	30,00	vorzugsweise jeweils zwischen Gruppenräumen
WC D	1	8,00	2 WC, 1 WT
WC H	1	10,00	2 WC, 1 Urinal, 1 WT
Büro OGS	1	10,00	
Büro Schulsozialarbeit	1	15,00	
Essen (Speiseraum)	1	150 - 170,00	max. 450 Schüler, Mittagessen in 3 Schichten; d.h. 150 Sitzplätze pro Schicht
Küche	1	30,00	inkl. spülen, kühlen, Vorbereitung, Ausgabe, Essen wird zubereitet angeliefert und wird hier nur erwärmt, Küche für Zubereitung von kalten Speisen und Snacks
Lager	1	5,00	
Büro	1	10,00	
Personal Umkleide	1	6,00	
Personal WC, WM und Trockner	1	6,00	1 WC, 1 WT
WC D	1	8,00	2 WC, 1 WT
WC H	1	10,00	2 WC, 1 Urinal, 1 WT
Putzmittel	1	30,00	2 WC, 1 Urinale
Technik KG 410, 420, 440, 450, 480	1	20,00	Technikzentralen nahe beieinander, Ausrichtung zum Schulgebäude wünschenswert
Technik Lüftung KG 430	1	20,00	evtl. auf Dach
Summe		**698,00**	

Umbau des Schulhofes

Der Schulhof und der Bolzplatz sollen als Aufenthaltsraum und Freizeitfläche für Quartiersbewohner und Schüler umgestaltet werden, wobei der Bolzplatz und der Lehrerparkplatz beibehalten werden sollen. Der zu überplanende Außenbereich schließt alle Nutzungen im Wettbewerbsgebiet mit ein und zielt auf eine erhöhte Multifunktionalität ab, die Synergien zwischen allen Nutzern zulässt und einen neuen Freiraum im Quartier schafft.

Der bestehende Bauspielplatz und die weiteren Spielbereiche sollen intensiviert werden wodurch eine Attraktivierung der Außenanlage für die Pausennutzung erzielt wird. Die neue attraktive Außenanlage soll für die Öffentlichkeit zu bestimmten Zeiten zugänglich gemacht werden.

Umbau Schultoiletten

Die Schultoiletten sollen in der neuen Mehrzweckhalle untergebracht werden, vom Schulhof aus zugänglich sein und auch bei Veranstaltungen in der Halle genutzt werden können.

Raumprogramm Schultoiletten			
Raumbezeichnung (Nutzung)	An-zahl	Fläche je Raum in m²	Anmerkung
WC D	1	22,00	5 WC, 3 WT
WC H	1	22,00	3 WC, 5 Urinale, 3 WT
Behinderten WC	1	6,00	
Putzmittel	1	6,00	
Summe		**56,00**	

3. Nutzungskonzept

3.1 Bisherige Nutzungen

Alte Feuerwache

Im denkmalgeschützten Gebäude der Alten Feuerwache ist aktuell die Freiwillige Feuerwehr Leverkusen-Wiesdorf untergebracht. Diese wird nach Fertigstellung der neuen Feuerwache an der Edith-Weyde-Straße dorthin umziehen. Das Gebäude wird zum Ende 2018 freigezogen und soll anschließend umgenutzt werden.

Die aktuelle Intensität der Nutzung in der Alten Feuerwache kann der Anlage 3 entnommen werden. Zusätzlich befindet sich im 1. Obergeschoss der Alten Feuerwache eine Wohnung, die auf weiteres so beibehalten werden soll.

Sporthalle Dönhoffstraße

Die bestehende Sporthalle Dönhoffstraße dient aktuell der reinen Schul- und Vereinsnutzung. Die Grundschulen GGS Dönhoffstraße und KGS Möwenschule teilen sich die Sporthalle über die Dauer der Schulzeiten. Ab den Nachmittagsstunden bis in den Abend und am Wochenende findet Vereinsnutzung statt. Die Vereinsnutzungen betreffen sowohl Wiesdorfer Vereine als auch stadtweit agierende Vereine. Eine genaue Auflistung kann der Anlage 1 entnommen werden.

Schulhof/Bolzplatz

Der Schulhof mit Bolzplatz stellt die derzeit einzige Sport- und Freizeitfläche des näheren Wohnumfeldes dar und ist dementsprechend bereits heute insbesondere über die Kinder der Schulen und die OGS (bis 16:30) hoch frequentiert. Zwischen Schulbetrieb und Schließung des Geländes (Wintermonate bis 18 Uhr, Sommermonate bis 20 Uhr) und an Samstagen (zwischen 14 und 20 Uhr) steht der Schulhof und Bolzplatz allen Kindern des Quartiers (bis 14 Jahren) zur Verfügung.

Neben der schulischen Nutzung des Schulhofes und angrenzenden Bolzplatzes bietet der kidsmiling e.V. mit Unterstützung durch den TSV Bayer 04 Leverkusen e.V. und den SportBund Leverkusen e.V. 1x pro Woche (Donnerstagnachmittags 16 bis 18 Uhr) ein kostenfreies und niedrigschwelliges Fußballangebot auf dem Bolzplatz der Schule an.

3.2 Geplante Nutzungen[3]

Schul- und Vereinsnutzung *in der Grundschule, der Multifunktionshalle und Alten Feuerwache:*

- Aufnahme des aktuellen Schul- und Vereinssports (s. Anlage 1)
- Aufnahme aktueller (außer)schulischer Angebote (s. Anlage 2)
    - Schulsozialarbeit (Bereitstellung von Hilfsangeboten um gute Entwicklungsbedingungen für Schüler/innen zu schaffen, z.B. Einzelfallhilfe/Beratung, sozialpädagogische Gruppen und Projektarbeit zu spezifischen Themen)
    - außerschulische Gruppen (z.B. Versammlung der Bürgerliste, LUPE als Information- und Beratung für freiwilliges und ehrenamtliches Engagement)
    - Elterncafé mit 15 - 20 Personen, zukünftig 1 x pro Woche in der Feuerwache, anlassbezogen in Vernetzung mit den sozialen Hilfen
    - Herkunftssprachlicher Unterricht (Arabisch, Albanisch, Türkisch, Italienisch)
- Zusätzlich sollen auch bisher nicht durchführbare Veranstaltungen der Schule nach Umbau in der Turnhalle möglich sein (teilweise wurde auch auf die Wiesdorfer Bürgerhalle zurückgegriffen[4]):
    - Einschulungsfeier und Abschiedsfeier, 1x pro Jahr ca. 300 Personen (zurzeit im Pfarrsaal der Herz-Jesu-Kirche[5])
    - Schulfest, 1x pro Jahr, bislang ca. 500 Personen (bisher auf Schulhof)
    - Martinsfest, 1x pro Jahr, bislang ca. 500 Personen (bisher in Schule und auf Schulhof)
    - Adventsbasar, 1x pro Jahr, bislang ca. 500 Personen (bisher in Schule und auf Schulhof)
    - Adventssingen, 3x pro Jahr, ca. 200 Personen (bisher in Aula)
    - Präsentationen Projektwoche 1x pro Jahr, ca. 400 Personen (bisher in Schule und auf Schulhof)
    - Karnevalsfeier, 1x pro Jahr, ca. 100 - 200 Personen (bisher Aula teilweise in mehreren Gruppen, da Platz nicht ausreicht)
    - Elternabende/pädag. Fachabende 8 - 10 *pro Jahr, ca. 100 Personen (bisher in Aula)
    - Fortbildungen, 3 - 4 x pro Jahr, ca. 30 Personen (bisher in Aula)
    - Jahreszeitliche Feiern und Feste, 4 - 5 x pro Jahr, ca. 200 Personen (bisher in Aula)
    - Sport- Spielfest 1x pro Jahr ca. 250 Personen (bisher auf Schulhof und in Turnhalle)
    - Veranstaltungen EnergieLux, 100 Personen, 2x pro Jahr (bisher in Aula)

[3] betrifft sowohl (un)regelmäßige Angebote und Aktionen als auch Einzelveranstaltungen
[4] Diese liegt ebenfalls in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes.
[5] Liegt ebenfalls in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes.

- Darüber hinaus könnte die Nutzung der Alten Feuerwache, z.B. im Rahmen des Offenen Ganztages der Grundschulen, individueller und inklusiver Förderung und zur Entlastung von Großgruppen dienen. Ebenso könnten besondere AGs der Schule angeboten werden, die eine Qualitätssteigerung der Betreuung bedeuten.

Zusätzliche Quartiersnutzung[6]*:*

- Information, Beratung und Unterstützung durch das Quartiersmanagement, Koordinatoren und Mitarbeiter der verschiedenen sozialen Träger, als erster Ansprechpartner im Quartier, überwiegend im Gebäude der Alten Feuerwache:
    - Sammlung und Weitergabe von Informationen zu nachbarschaftlicher Selbsthilfe und Vermittlung an zuständige soziale Einrichtungen bzw. zu den verschiedenen Unterstützungs- und Beratungsangebote im Bereich der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe sowie zu vielen Freizeit- und Bildungsangeboten
    - Informationen und Anmeldung für verschiedene Beratungs- und Gruppenangebote und Aktivitäten im Stadtteil Wiesdorf; Unterstützung beim Zugang
    - Erste allgemeine Beratung und Unterstützung, wie z.B. präventive Beratung bei (kleineren) persönlichen Problemen, Hilfestellung beim Ausfüllen von Anträgen, etc.
    - Stundenweise Sprechstunden von Sozialdiensten (z.B. Schuldner-, Sucht-, Schwangerschaftsberatung, etc.)
    - (Präventive) Sozialarbeit mit jungen Familien („Frühe Hilfen“) Niedrigschwellige Angebote (z.B. Ernährungssprechstunde, Kinderausstattungs-Tauschbörse, etc.), Organisation von z.B. Besuchs- und Einkaufsdiensten für Senioren, Fahrdienste, Kinderaufsicht etc.
    - Vorträge z.B. zu Pflegethemen/Pflegeeinstufung, Ernährungsthemen, Rollatoren- und Mobilitätstrainings, etc.

- ***Zielgruppenorientierte Angebote und Projektarbeit*** *in der Grundschule, der Multifunktionshalle und Alten Feuerwache*[7]
    - Projektangebote, die entweder in Eigenregie der Quartiersbewohner geplant und durchgeführt oder von Träger initiiert werden.
    - Schwerpunkte bilden die Integrationsförderung für Migranten sowie Angebote für Senioren, Eltern und Kinder, durch bedarfsgerechte Bildungs- und Freizeitangebote.
    - Beispiele: Quartiersfeste (z.B. Fest der Kulturen), Wiesdorfer Vereine präsentieren sich, Angebote zwischen Jung und Alt (wie z.B. Jugendliche erklären Älteren die Handhabung des Handys), Wohnen für Hilfe, Bibliothek der Kulturen, Vorlesestunden, Eltern-Kind-Treff, Kinderbetreuung, Spiel- und Handarbeitskreise, Austausch interkultureller oder generationsübergreifender Kochkenntnisse, Angebote der Frühen Hilfen, Nachhilfen, Kinderspielgruppen, Beratungsstelle „Bildung und Teilhabe“ (Bezuschussung von

[6] Gruppengrößen und Betreuungsschlüssel (üblicherweise 1 zu 6 gemäß gesamtstädtischem Seveso-II-Konzept) sind im weiteren Verfahren festzulegen.

[7] Angebote sollen kontinuierlich weiterentwickelt, die Entwicklung von ergänzenden Projekten und die Umsetzung neuer Projektideen ermöglicht werden, um auf tatsächliche Bedarfe der Quartiersbewohner reagieren zu können.

Nachhilfe, Mittagessen, Ausflüge/Klassenfahrten, etc.), Sprechstunde der Stadtteilkümmererin, Sprechstunde der Lupe und der Willkommenspartinnen, Leihomas.

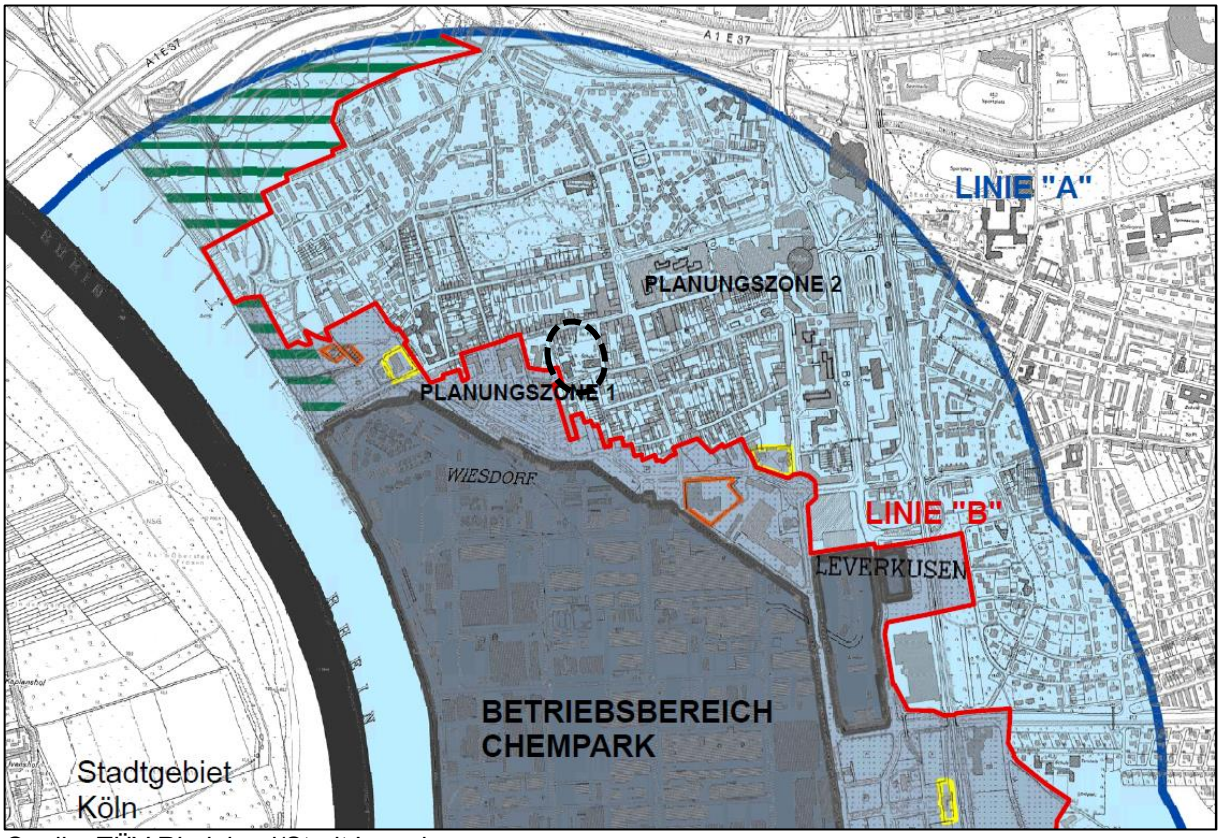
- ***Förderung der Vernetzung, der Teilhabe und des ehrenamtlichen Engagements im Stadtteil***
    - Stadtteilcafé für Jung und Alt, offen für alle Quartiersbewohner oder thematisch eingeteilt z.B. Elterncafé, Seniorencafé, als Treffpunkt für ehrenamtliche Initiativen und Gruppen, Selbsthilfegruppen, Vereine und Organisationen sowie Schul- oder Elterngruppen, um den Erfahrungsaustausch unter den tätigen Akteuren im Stadtteil zu fördern, das soziale Hilfesystem zu verbessern und um eine Basis zu bieten, gemeinsam Ideen für neue bedarfsgerechte Projekte und Angebote zu entwickeln.
    - Weitere Nutzungsmöglichkeiten bieten sich in Zusammenarbeit mit dem örtlich ansässigen Café Mittenmang. Hier können Sport- und Spielangebote auf dem Schulgelände oder in der neuen Mehrzweckhalle stattfinden, für die in den Räumen dieser offenen Kinder- und Jugendeinrichtung kein Platz besteht. Die Straßensozialarbeit kann Sprechzeiten für junge Volljährige anbieten, die in besonderen Krisen sind. Die Familienzentren (KiTas) können Beratungsangebote hier durchführen. Auch Angebote der Familienbildung können stattfinden.

- ***Weitere Möglichkeiten der Freizeit-/Kulturgestaltung:*** Hier ist u.a. die Nutzung durch Vereine und kirchliche Träger denkbar, aber auch bürgerschaftliche Zusammenkünfte. Eine kombinierte Nutzung von Feuerwache, Mehrzweck-/ Multifunktionshalle und Mensa ist ebenso möglich wie eine separierte Nutzung. Auch diese Nutzungen sollen „aus dem Quartier für das Quartier“ entstehen. Veranstaltungen können sein:
    - Konzerte, Theater
    - Treffen kirchlicher Jugendgruppen
    - Trödelmarkt
    - Musikprobe
    - Sprachkurse
    - Kleinkunst
    - Fest der Begegnungen
    - Schützenfest
    - Karnevalsveranstaltungen
    - Sprachkurse
    - praktische Ernährungskurse

4. Lage im angemessenen Abstand

Der Vorhabenstandort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache liegt im gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand um den CHEMPARK Leverkusen.

Abb.2: Lage des Vorhabenstandorts im angemessenen Abstand



Quelle: TÜV Rheinland/Stadt Leverkusen

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird eine Gliederung dieses Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen. In der Planungszone 1, dem Nahbereich um den CHEMPARK Leverkusen, ist die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässig, in der Planungszone 2 unter bestimmten Voraussetzungen jedoch schon (vgl. Konzeptioneller Gutachtenteil, Kapitel 5, S. 27 ff.).

Der Vorhabenstandort liegt in der Planungszone 2. Bei dem geplanten Quartierstreffpunkt handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie[8]. Damit ein Vorhaben innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands angesiedelt werden kann, müssen gewichtige (sozioökonomische) Belange für ein Unterschreiten des Abstands und damit für die Zulässigkeit sprechen.[9]
Bei dem geplanten Quartierstreffpunkt handelt sich dabei um öffentlich genutzte Gebäude mit Publikumsverkehr, die zum einen einem öffentlichen Zweck dienen und zum anderen von einem unbegrenzten und wechselnden Personenkreis genutzt bzw. aufgesucht werden. Die geplante Nutzung ist somit als schutzbedürftig i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie einzustufen.

[8] Vormals Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie
[9] vgl. BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, Az.: 4 C 11.11, Rn. 19, 22

5. Voraussetzungen für die Zulässigkeit

Damit eine schutzbedürftige Nutzung wie der Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands des CHEMPARK Leverkusen zugelassen werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden[10]:

- Sozioökonomische Faktoren müssen für die Zulassung streiten.
- Der Gebietscharakter muss gewahrt bleiben.
- Es darf nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage oder das erstmalige Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen (keine neue Entwicklung).
- Die Anzahl der von einem Störfall betroffenen Personen darf sich nicht (signifikant) erhöhen.
- Am Vorhaben sind technische / organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen.

5.1 Sozioökonomische Faktoren

Auf der Grundlage des Belangekatalogs des § 1 Abs. 6 BauGB (kursiv geschrieben) können für den Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße folgende sozioökonomische Faktoren formuliert werden:

- *Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (Nr. 3)*

  Der Stadtteil Wiesdorf zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bürgern/-innen mit Migrationshintergrund aus. Es sind bereits negative Entwicklungen und eine Abschottung/Ausgrenzung dieser Bevölkerungsgruppen erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist es besonders wichtig, im Stadtteil Angebote zu schaffen, die diesem Trend entgegenwirken und zu einer Verbesserung bzw. Stärkung des Sozialgefüges und des Austauschs führen.

  Daher soll die Alte Feuerwache nach ihrem Freizug durch verschiedenste soziokulturelle Angebote zu einer Anlaufstelle im Quartier ausgebaut werden und zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beitragen. Mögliche Nutzungen des denkmalgeschützten Gebäudes sind ein sozial ausgerichtetes Quartiersmanagement zur Beratung und Vernetzung in Trägerschaft eines Wohlfahrtsverbandes, kirchliche Jugendgruppen, Schulsozialarbeit und/oder ein Eltern-Café. Ein vergleichbares Angebot gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht. Vielmehr ist es so, dass einige im Stadtteil Wiesdorf ansässige soziale Einrichtungen nach geeigneten Räumlichkeiten für ihre Angebot suchen. In Ergänzung zur Alten Feuerwache ist der Ersatzbau der Sporthalle Dönhoffstraße zu sehen, der – ausgestaltet als Mehrzweck-/Multifunktionshalle – nicht nur dem Schul- und Vereinssport, sondern für weitere Quartiersnutzungen dienen soll.

  Sowohl die Alte Feuerwache als auch die neu geplante Mehrzweckhalle sollen als Räumlichkeiten für Veranstaltungen genutzt werden können.

  Der neue Quartiersmittelpunkt soll als generationsübergreifender und interkultureller Treffpunkt ausgebaut werden und zur Vernetzung der unterschiedlichen Ange-

[10] Vgl. Konzeptioneller Gutachtenteil, S. 35 ff.

bote im Bereich der Schule mit denen der Jugend-, Gesundheits-, Alten- und Sozialhilfe dienen. Weitere Entwicklungsziele stellen die Barrierefreiheit sowie Berücksichtigung der Inklusion, energetische und nachhaltige Aufwertung des Standortes dar. Außerdem soll mit der Überarbeitung des Schulhofes ein attraktiver Aufenthaltsraum für die Quartiersbewohner und die Schüler entstehen. Die Umgestaltung des Schulhofes dient zudem als Aufwertung der Hauptstraße sowie als neue Verbindung der City mit dem Rhein.

- *Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)*

  Die bestehende Sporthalle wird vorrangig für den Schulsport genutzt. Die Kapazitäten reichen längst nicht mehr für die Bedarfe einer vierzügigen Grundschule aus, weshalb die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße auf andere Räumlichkeiten im Stadtgebiet zurückgreifen muss. Zudem wird die Sporthalle bereits heute durch Vereine oder den Betriebssport (der Stadt Leverkusen) genutzt.

  Der geplante Ersatzbau sieht neben der eigentlichen Mehrzwecknutzung, wie sie bereits heute existiert, einen zusätzlichen Gymnastikraum für die Schul- und Quartiersnutzung vor.

  Das Vorhaben kann nur am Standort Dönhoffstraße realisiert werden, da es sich um eine der bestehenden Schule zugeordnete Nutzung (Sporthalle als Multifunktionshalle) handelt. Für den Quartierstreffpunkt gibt es keinen Alternativstandort im Geltungsbereich des InHK Wiesdorf. Darüber hinaus wird der Standort Dönhoffstraße bereits heute sehr gut angenommen und stellt die einzige Sport- und Freizeitfläche des näheren Wohnumfeldes dar.

- *Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (Nr. 4)*

  Das InHK Wiesdorf soll durch seine vielfältigen Projekte und Maßnahmen zu einer Attraktivierung des Stadtteils als Wohn- und Lebensstandort beitragen. Die mit den Maßnahmen des InHK einhergehenden städtebaulichen Veränderungen stellen einen wesentlichen Impuls für den Erneuerungsprozess in Wiesdorf dar.

  Der neue Quartiersmittelpunkt an der Dönhoffstraße soll durch seine Angebot als Anlaufstelle für die im Geltungsbereich des InHK Wiesdorf lebende Bevölkerung, aber auch darüber hinaus etabliert werden.

  Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs soll ein architektonisch und städtebaulich ansprechendes Konzept für den Standort entwickelt werden.

- *Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Nr. 11)*

  Die Erarbeitung des InHK Wiesdorf und damit die Schaffung einer strategischen Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Stadtteils ist politischer Wille. Der Erarbeitungsbeschluss wurde am 9.2.2015 durch den Stadtrat gefasst.

  Am 19.12.2016 hat der Rat nunmehr dem durch die Bietergemeinschaft Junker+ Kruse Stadtforschung Planung und scheuvens+wachten plus planungsgesellschaft mbH erarbeitete Konzept zugestimmt und – unter Vorbehalt – die Umsetzung der

von der Stadtverwaltung als förderfähig eingestuften Maßnahmen und Projektvorschläge beschlossen. Die mit diesen Maßnahmen einhergehenden städtebaulichen Veränderungen stellen einen wesentlichen Impuls für den Erneuerungsprozess in Wiesdorf dar.

Bei den aufgeführten sozioökonomischen Faktoren handelt es sich um städtebauliche Belange. Eine Zulassung des Vorhabens nach § 34 BauGB ist daher nicht möglich. Demnach besteht ein Planerfordernis und die Seveso-Belange sind im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.[11]

5.2 Gebietscharakter

Eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit einer schutzbedürftigen Nutzung im angemessenen Sicherheitsabstand ist die aus dem Rücksichtnahmegebot abgeleitete Forderung nach der „Wahrung des Gebietscharakters“. Es ist wichtig, dass das neue Vorhaben gebietsverträglich ist und sich am Charakter der vorhandenen bzw. umliegenden Bebauung orientiert.[12] So sollen städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Der Vorhabenstandort liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher als baulicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Faktisch ist der Schulstandort eine „Fläche für den Gemeinbedarf“, die von (faktischen) Kerngebieten gemäß BauNVO umgeben ist.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Vorhaben um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes (Alte Feuerwache) sowie den Abriss und Neubau eines größeren und funktionaleren Ersatzbaus (Multifunktionshalle).

Vor diesem Hintergrund kann festgestellt werden, dass durch das geplante Vorhaben der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

5.3 Kein Heranrücken

Bereits heute ist eine Vielzahl städtischer Nutzungen und Funktionen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands angesiedelt. Der Fall einer erstmaligen Zulassung einer schutzbedürftigen Nutzung (= erstmalige Schaffung einer Gemengelage) im angemessenen Sicherheitsabstand ist daher nicht zu betrachten.

Durch die Gliederung des Stadtgebietes in Planungszonen und den damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen in der Planungszone 1 (Nahbereich um den CHEMPARK Leverkusen) soll ein weiteres Heranrücken an den Betriebsbereich verhindert werden. Gleichzeitig wird eine „seveso-verträgliche“ Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf angestrebt. Aus diesem Grunde sind die Vorgaben für die Planungszone 2 deutlich weniger restriktiv.
Es kann festgehalten, dass durch das Vorhaben kein weiteres Heranrücken oder die erstmalige Schaffung einer Gemengelage erzeugt wird, da es sich um eine Umnutzung im Bestand handelt. Eine neue Entwicklung im Seveso-Sinne kann ausge-

[11] Vgl. BVerwG, Urteil vom 20.12.2012, Az. 4 C 11.11, Rn. 35 und VGH Kassel, Urteil vom 11.03.2015, Az. 4 A 654/13, Rn. 66
[12] Vgl. Konzeptioneller Gutachtenteil (2015), S. 38

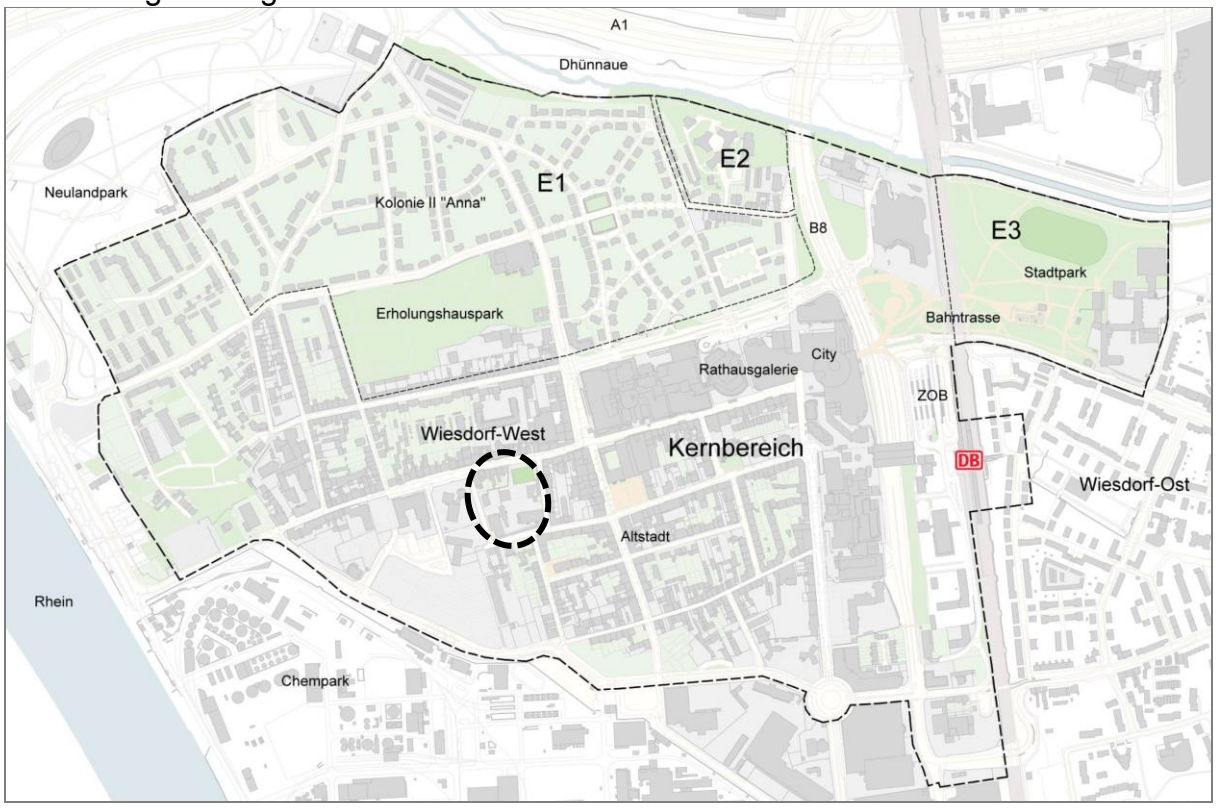
schlossen werden. Darüber hinaus ist jedoch zu betrachten, ob sich durch das Vorhaben das Risiko erhöht, also ob sich die Anzahl der möglicherweise von einem Störfall betroffenen Personen (signifikant) erhöht.

5.4 Personenanzahl

Der neue Quartierstreffpunkt an der Dönhoffstraße soll neben dem Schul- und Vereinssport auch anderen, ergänzenden Nutzungen offen stehen. Diese bisherigen wie auch die neuen Angebote sind vorrangig auf die in Wiesdorf lebende Bevölkerung und die hier ansässigen Vereine, Kirchen und sonstigen (sozialen) Institutionen ausgerichtet. Bei den Nutzern handelt es sich somit um Personen, die sich bereits heute im „Risikobereich“ befinden. Zudem geht mit der Nutzungsänderung sowie dem Neubau der Sporthalle als Multifunktionshalle insofern eine Verringerung des Gefahrenrisikos einher, als dass technische/organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen sind, die es bei den Bestandsnutzungen bislang nicht gibt.

Der Vorhabenstandort liegt im Umfeld weiterer schutzbedürftiger Nutzungen, die zum Teil ein höheres Publikumsaufkommen erzeugen. Zu nennen sind die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße mit knapp 400 Schülern, die Fußgängerzone (Hauptstraße) und die umliegende Wohnbebauung mit vielen Wohneinheiten. Allein im Geltungsbereich des InHK Wiesdorf leben rund 9.000 Menschen, im gesamten Stadtteil rund 19.000.[13]

Abb.3: Abgrenzung des InHK Wiesdorf mit Vorhabenstandort



Quelle: Stadt Leverkusen, Bearbeitung: Junker+Kruse Stadtforschung Planung und scheuvens+ wachten plus (Dortmund)

[13] Wiesdorf-West 9.441 Einwohner, Stadtteil Wiesdorf 18.553 Einwohner (Quelle: Städtische Bevölkerungsstatistik, Stand: 31.10.2016)

Das Quartier auf das sich das Vorhaben bezieht, definiert sich im Wesentlich über die Abgrenzung des Betrachtungsraumes des InHK Wiesdorf. Dieses wird begrenzt:

- im Westen und Süden durch die Rheinallee und den CHEMPARK,
- im Norden durch den Neulandpark und die Dhünn,
- im Osten im Wesentlich durch die Bahntrasse, mit Ausnahme der Stadtparkes.

Aufgrund dieser Grenzen und Zäsuren befindet sich Wiesdorf, insbesondere Wiesdorf-West in einer leicht isolierten Lage mit oft schwachen Verbindungen in angrenzende Quartiere und Erholungsgebiete. Der Kernbereich des InHK umfasst die stark verdichteten Quartiere „City“ und „Altstadt“. Die Ergänzungsbereiche E1 und E2 sind durch Wohnen und verschiedene städtische Gebäude unterschiedlicher Nutzung geprägt. Der Ergänzungsbereich E3 mit weiteren städtischen Einrichtungen zählt zum statistischen Bezirk Wiesdorf Ost, ist jedoch über den Stadteingang Rathenaustraße und fußläufige Beziehungen eng mit dem Stadtzentrum verknüpft. Bei dem InHK Gebiet handelt es sich daher um einen in sich stark strukturierten Bereich, insbesondere durch die Zäsuren der Bahn. Verflechtungen bestehen allerdings auch im Übergang zum östlich angrenzenden Wohnen in Wiesdorf Ost. Weitere Teile von Wiesdorf-Ost sind in Ihren Verflechtungsbereichen bereits eher dem Stadtteil Manfort zuzuordnen.

5.5 Schutzmaßnahmen

Bei einem Störfall im nahegelegenen CHEMPARK geht die größte Gefahr vom Austritt und der Ausbreitung giftiger Gase aus. Die sinnvollste Schutzmaßnahme bei einem solchen Ereignis ist der Aufenthalt geschlossener Gebäude (Fenster und Türen sind geschlossen zu halten, vorhandene Lüftungen sind abzuschalten).

Den bestehenden Risiken und Auswirkungen eines möglichen Störfalls soll zudem durch technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen am Bauvorhaben begegnet werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept beizubringen, in welchem die erforderlichen Schutzmaßnahmen benannt sind. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen können sein:
- Einbau dichtschließender Fenster und Türen ohne Zwangslüftung
- Einbau automatisch verschließbarer Fenster
- Automatisch/manuell abschaltbare Lüftungsanlagen i. V. m. einer luftdichten Ausführung von Zu- und Abluftklappen
- Akustische Warneinrichtungen am und im Gebäude (z. B. Sprachdurchsagen, Alarmierung)
- Einbau von Gaswarnanlagen im/am Gebäude und auf dem Gelände
- Einbau von Signalempfängern des öffentlichen Sirenensignals, ggf. in Verbindung mit einer Brandmeldeanlage
- Begrenzung der Besucherzahlen
- Regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter und Schüler
- Aushang eines Gefahren- und Alarmplans

Es ist zu unterscheiden in
- technische und organisatorische Maßnahmen, die das Gebäude der Alten Feuerwache und die derzeitigen wie möglichen zukünftigen Nutzungen betreffen,
- technische und organisatorische Maßnahmen, die die Sporthalle der Grundschulen und die derzeitigen (Schulbetrieb, Nutzung durch Vereine) sowie möglichen zukünftigen Nutzungen der geplanten Multifunktionshalle betreffen.

6. Fazit/Einschätzung der Fachbereiche Stadtplanung und Bauaufsicht

Der geplante Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache stellt einen wichtigen Baustein des InHK Wiesdorf zur Aufwertung und Stärkung des Stadtteils dar.

Das Vorhaben erfüllt alle im konzeptionellen Gutachtenteil des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts genannten Voraussetzungen für die Ansiedlung schutzbedürftiger Vorhaben in der Planungszone 2. Eine Unterschreitung des angemessenen Abstands bzw. eine Realisierung am geplanten Standort ist daher vertretbar.

Anlagen:

Anlage 1: aktueller Belegungsplan der Sporthalle Dönhoffstraße
Anlage 2: aktueller Belegungsplan der Grundschule und OGS Dönhoffstraße
Anlage 3: aktueller Belegungsplan der Feuerwache Moskauer Straße
Anlage 4: Lageplan vom 04.09.2017
Anlage 5: Bestand Feuerwache (Schnitte, Ansichten)
Anlage 6: Bestand Sporthalle (Grundriss, Schnitt, Ansichten)
Anlage 7: Bestand OGS (Grundrisse, Querschnitte)

Hinweis: Die vorliegende Ausarbeitung ist mit dem Fachbereich Bauaufsicht der Stadt Leverkusen allgemein vorabgestimmt. Eine abschließende Prüfung der Planung durch die Bauaufsicht erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Anlage 1

Aktuelle (periodische) Belegung der Sporthalle Dönhoffstraße

Stand: 04.10.2017

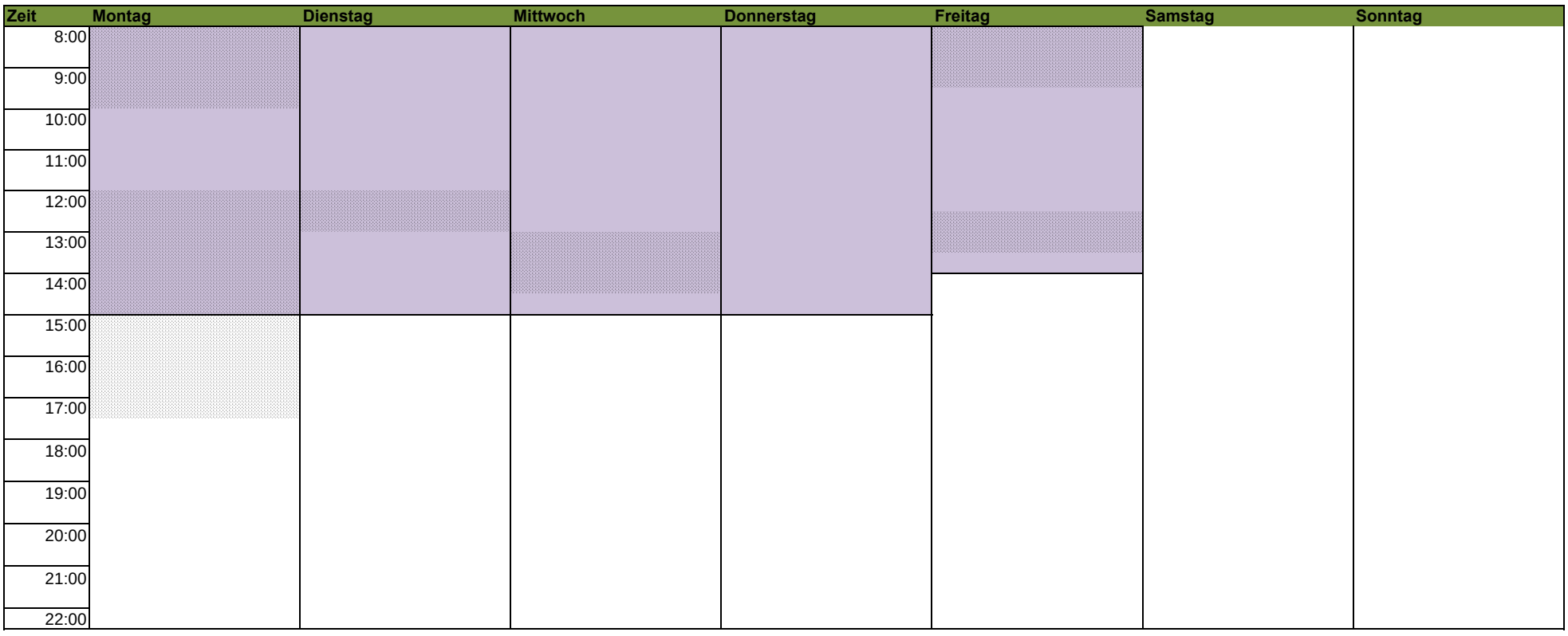
Zeit	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
8:00	Schulnutzung	Schulnutzung	Schulnutzung	Schulnutzung	Schulnutzung		
9:00							
10:00							10:00-13:00 Ballspiel-Verein Wiesdorf 1920 e.V.
11:00							
12:00							
13:00							
14:00					14:00-16:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.		
15:00						15:00-18:00 Taekwondo Budoverein Wiesdorf e.V.	15:00-19:00 Tamilische Gemeinde Leverkusen e.V.
16:00	16:00-17:30 BGS Stadtverwaltung	16:00-18:30 TSV Bayer 04 Leverkusen eV.	16:00-17:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.	16:00-18:30 TSV Bayer 04 Lev. e.V.	16:00-17:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.		
17:00			17:00-18:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.		17:00-18:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.		
18:00	17:30-19:00 TuS Rheindorf 1928 e.V.		18:00-19:30 Ski Club Bayer e.V. Leverkusen				
19:00	19:00-22:00 Taekwondo Budoverein Wiesdorf e.V.	18:30-20:00 Ski-Club Bayer e.V. Leverkusen	19:30-21:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.	18:30-20:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.	18:30-20:00 TuS Rheindorf 1928 e.V.		
20:00				20:00-22:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.	20:00-22:00 TSV Bayer 04 Lev. e.V.		
21:00							
22:00							

Vereinsnutzung
max. 20 Teilnehmer je Kurs

Anlage 2

Aktuelle (periodische) Belegung der Grundschule und OGS Dönhoffstraße (Gruppenräume)

Stand: 04.10.2017



Herkunftssprachlicher Unterricht (
Schüler der GGS und KGS und anderer Schulen)

	Mo 12:00 - 13:30	
Arabisch	Di 12:00 - 12:45	22 Schüler
	Mi 12:45 - 14:15	
	Mo 8:10 - 9:45	
Albanisch	Mo 11:55 - 13:30	37 Schüler
	Fr. 8:10 - 9:45	
	Fr. 12:45 - 13:30	
Italienisch	Mo 13:30 - 17:15	28 Schüler
Türkisch	entfällt derzeit	bisher 14 Schüler
		101 Schüler

Elterncafé 1x in der Woche mit 15 - 25 Personen

Schulen	**Klassen**	**Schülerzahl**	**Gesamtanzahl Personen**	
GGS Dönhoffstraße	1	51		
	2	55		
	3	53	229	
	4	52		
		18 Lehrer		
KGS Möwenschule	1	36		
	2	58		
	3	32	179	
	4	40		
		11 Lehrer		
		2 (Sekretärin u.Hausmeister		
			408	**Personen in Schulgebäude**
	Ganztagsschüler beider Schulen (Tendenz steigend)	Mitarbeiter		
OGS	275	35	**443**	**Personen insgesamt**

Veranstaltungen der Schule (teilweise auch auf Bürgerhalle Wiesdorf zurückgegriffen)

Veranstaltung	**Häufigkeit**	**Teilnehmerzahl**	**Ort**
Einschulungs- u.			
Abschiedsfeier	1x pro Jahr	ca. 300 Personen	zurzeit im Pfarrsaal der Herz Jesu Kirche
Schulfest	1x pro Jahr	ca. 500 Personen	bisher auf Schulhof
Martinsfest	1x pro Jahr	ca. 500 Personen	bisher in Schule und auf Schulhof
Adventsbasar	1x pro Jahr	ca. 500 Personen	bisher in Schule und auf Schulhof
Adventssingen	3x pro Jahr	ca. 200 Personen	bisher in Aula
Präsentationen			
Projektwoche	1x pro Jahr	ca. 400 Personen	bisher in Schule und auf Schulhof
Karnevalsfeier	1x pro Jahr	ca. 100 - 200 Personen	bisher Aula teilweise in mehreren Gruppen, da Platz nicht ausreicht
Elternabende /			
pädag. Fachabende	8 - 10 *pro Jahr	ca. 100 Personen	bisher in Aula
Fortbildungen	3-4 x pro Jahr	ca. 30 Personen	bisher in Aula
Jahreszeitliche Feiern u.			
Feste	4 - 5 x pro Jahr	ca. 200 Personen	bisher in Aula
Sport- Spielfest	1x pro Jahr	ca. 250 Personen	bisher auf Schulhof und in Turnhalle
Veranstaltungen EnergieLux	2x pro Jahr	100 Personen	bisher in Aula

Anlage 3

Aktuelle (periodische) Belegung der Feuerwache Moskauer Straße

Stand: 04.10.2017

Zeit	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
8:00							
9:00							
10:00						1x monatlich	
11:00							
12:00							
13:00							
14:00							
15:00							
16:00							
17:00							
18:00			1 x monatlich	wöchentlich			
19:00							
20:00							
21:00							
22:00							

Nutzung Feuerwache

Nutzung	Zeiten	Häufigkeit	Personenzahl
Ehrenabteilung	Mi - 18:30 - 22:00	1x monatlich	max. 10
Übungsdienst	Do - 18:00 - 21:00	1x wöchentlich	max. 20
Ehrenabteilung	Sa - 10:00 - 12:00	1x monatlich	max. 10
Kameradschaftspflege	unregelmäßig	ca. 1x monatlich	max. 40
Einsatzbezogene Anwesenh	unregelmäßig	unregelmäßig	max. 15
Feuerwehrfest	Karnevalssonntag, ganztägig		max. 200
sponatne Treffen	unregelmäßig	bei gutem Wetter	max. 10

Anlage 4: Lageplan vom 04.09.2017

32358325 32358350 32358375 32358400 32358425 32358450 32358475

5655250 5655225 5655200 5655175 5655150 5655125 5655100

Schulstraße

Platten
Gehölz
Rinne
Basketball-korb
Sportplatz
Gummibelag
unbefestigt
Fußballtor
Tor
Laufbahn
Gummibelag
Gehölz
Pflaster
Betonskulptur
Tischtennis-platte
Spielgerät
Spielgeräte
Rindenmulch
Spielplatz
Asphalt
Feuerwehr
beide Bäume
Einfahrt
Pflaster 10/20 grau
Durchgangshöhe =2.9
Pfeiler Ø0.10m
Aktkleider-u. Glascontainer
terrasse
Dachgaube
GGS / KGS Dönhoffstraße
Pflaster unbefestigt
Mauer OK =48.97
Mauer OK =48.46
Mauer OK =47.28
Mauer OK =49.03
Mauer OK =49.00

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN HST160 - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

  Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,036 m

0 5 10 15 20 [m]

Wichtige Hinweise zur Lage, Höhe und Verwendung der Daten

Lagebezug für die angegebenen Koordinaten:
- ○ **Netz 77** (LST 177/077)
- ◉ **Netz ETRS89/UTM** (LST 489) !!! UTM-Abbildungsreduktion !!! *)

Höhenbezug für die angegebenen Höhen:
- ◉ **Höhen über NHN** (HST 160) - "Deutsches Haupthöhennetz" **1992 - DHHN92** - Höhenbezug Pegel Amsterdam (NAP), Projekthöhenreferenz: $NHN_{(HST\ 160)} = NN_{(HST\ 100)} + 0{,}035$ m
- ○ **Höhen über NN.** (HST 100) - "Deutsches Haupthöhennetz" **1912 - DHHN12** - Höhenbezug Pegel Amsterdam (NAP)

*) Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen **Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982** zu korrigieren.
Beispiel: $S_{(Örtlich)} = S_{(UTM)} / 0{,}99982$ (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

STADT LEVERKUSEN
Fachbereich Kataster und Vermessung

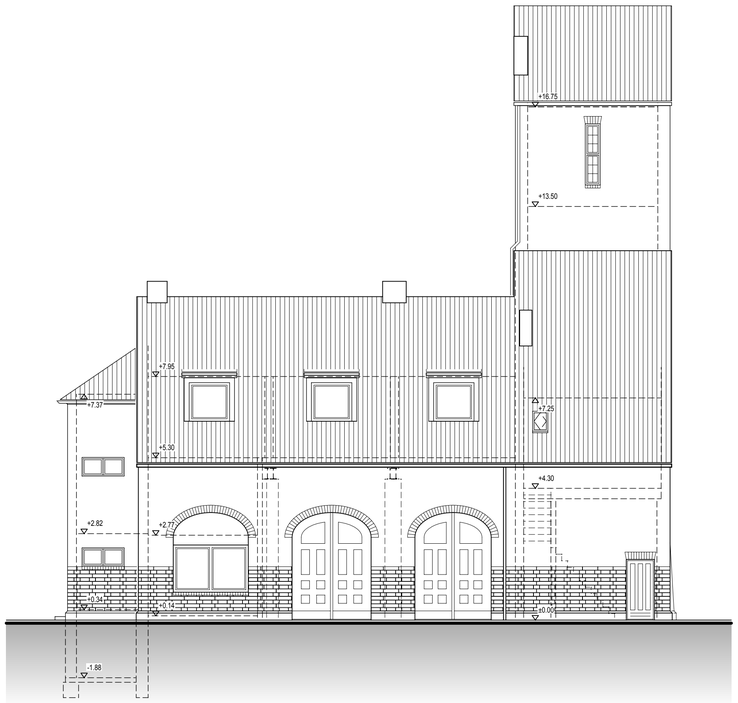
GGS/KGS Dönhoffstraße
Dönhoffstraße 94 1:250

Gemarkung Wiesdorf Flur 11

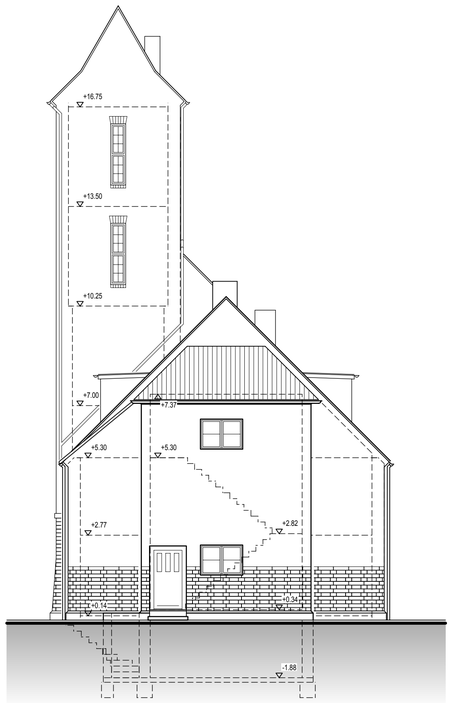
Kat.Grundriß	Topografie	
		KM-Quadrat 5855

Leverkusen, den 04.09.2017

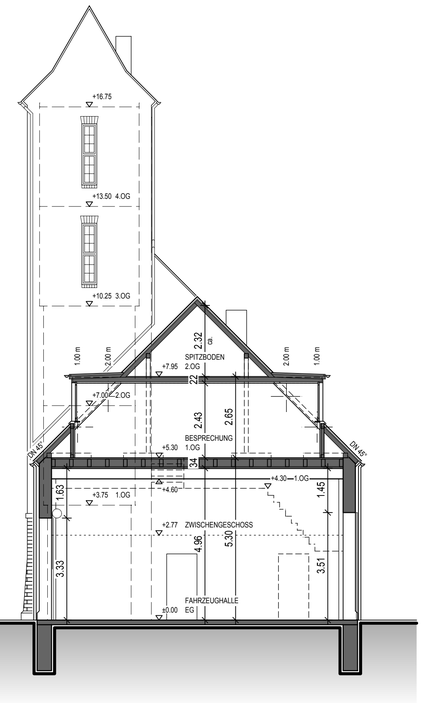
bearbeitet:kk/kj/gb



ANSICHT WESTEN Moskauer Strasse 3

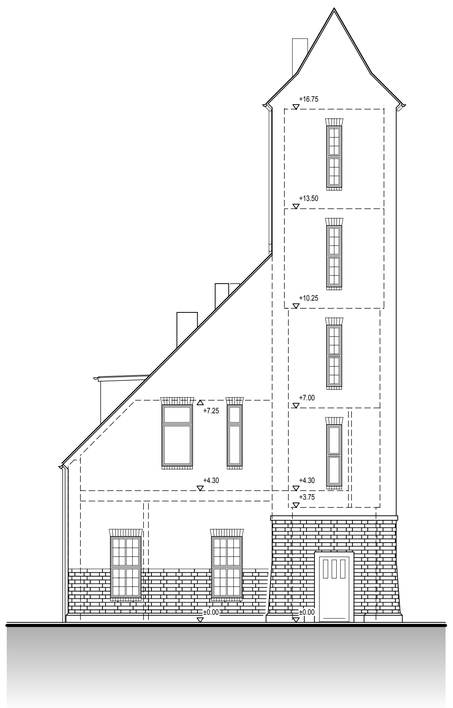


ANSICHT NORDEN



SCHNITT A-A

ANSICHT OSTEN



ANSICHT SÜDEN

Stadt Leverkusen

Fb. Gebäudewirtschaft

Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Hauptstrasse 101, 51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de

Neubau | Bauunterhaltung | Heizung/Lüftung/Sanitär | Elektro | Nachrichtentechnik

Projekt: IHK LEV. WIESDORF 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwehr

Standort: Moskauer Str. 3
51373 Leverkusen

Bearbeitung: Frau Andrea Monreal
Tel.: 0214 / 406-6511
Email: andrea.monreal@stadt.leverkusen.de

Planinhalt:

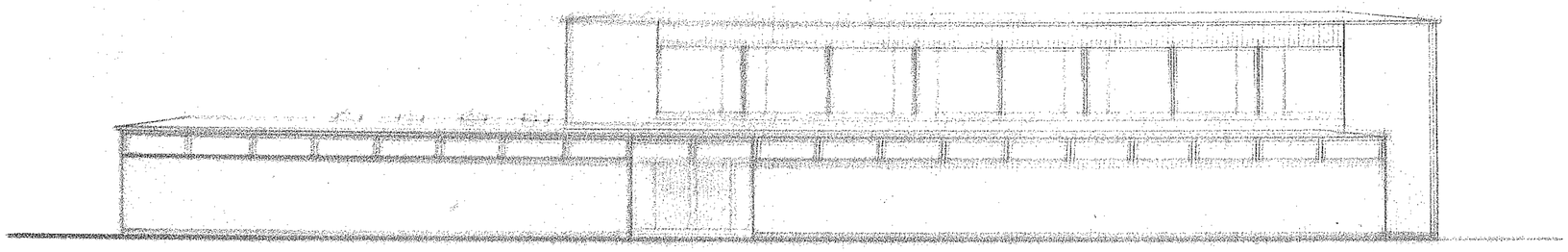
BESTAND

FEUERWEHR (Schnitt, Ansichten)

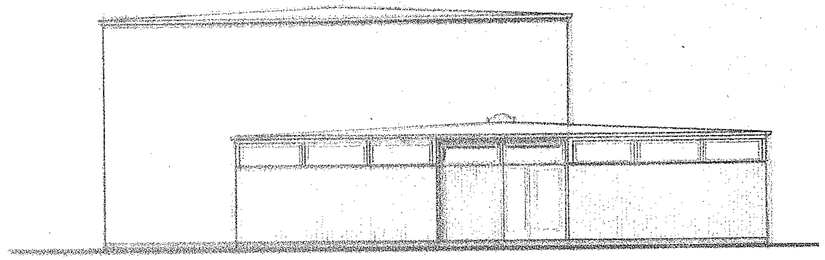
Gez.:	Datum:	Maßstab:	Format:
ke	12.12.2016	1 : 100	DIN A1

Objektnummer:	Phase:	Bauteil:	Ebene:	Inhalt:	Planart:	Plannr.:	Index:
6031/02/104	LP 9	FW	-	AR	B	1011	-

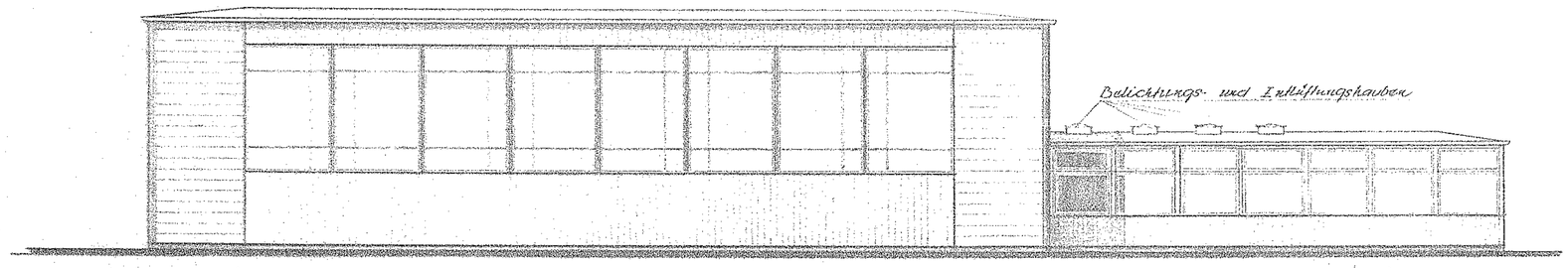
GHS, RGS Dönhoffstr.: Turnhalle M 1:100 Grundriss, Schnitt, Ansicht



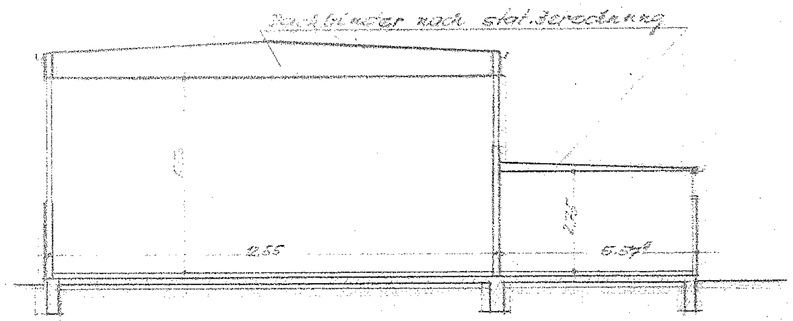
Vordere Längsansicht



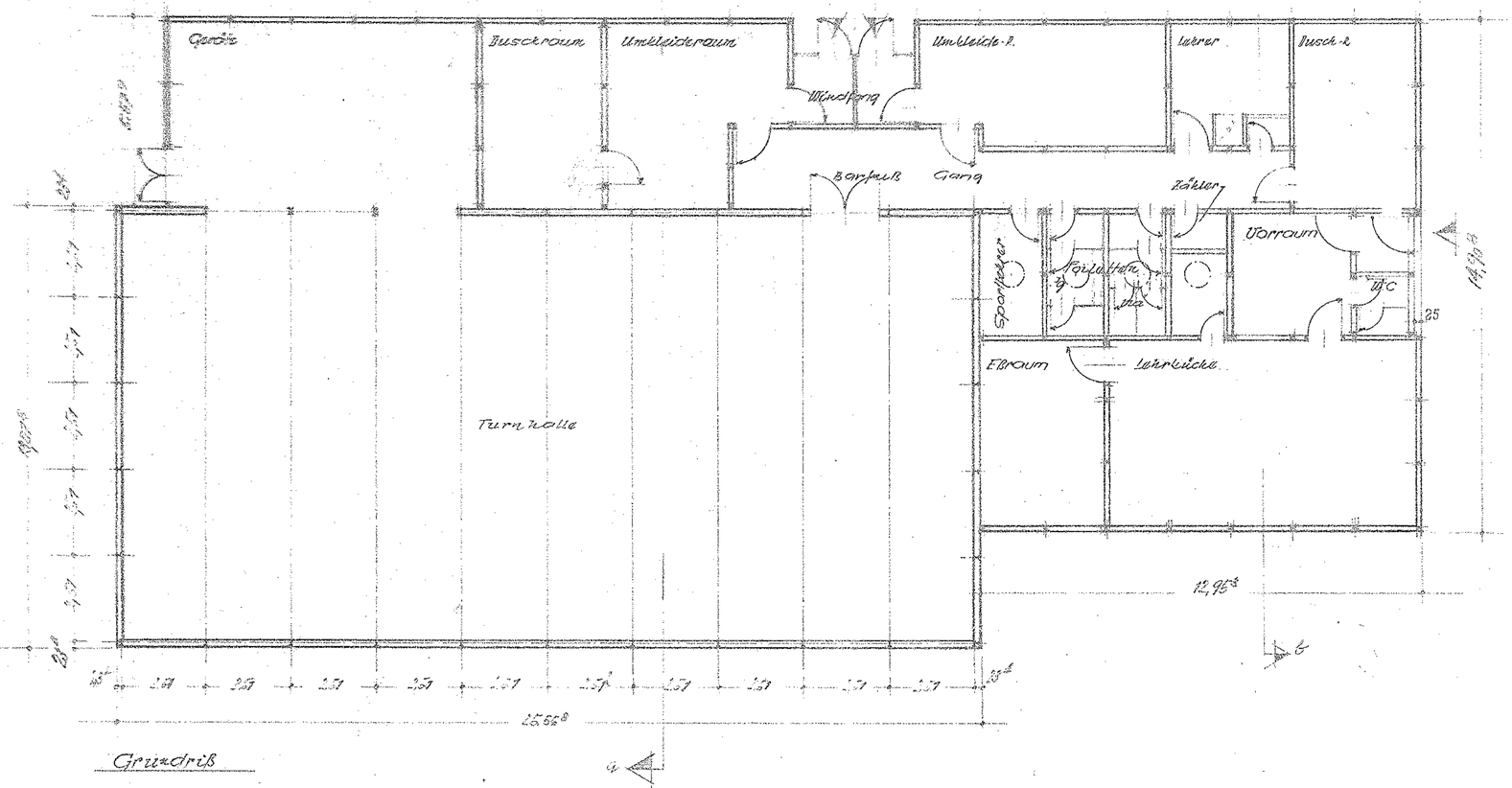
Queransicht



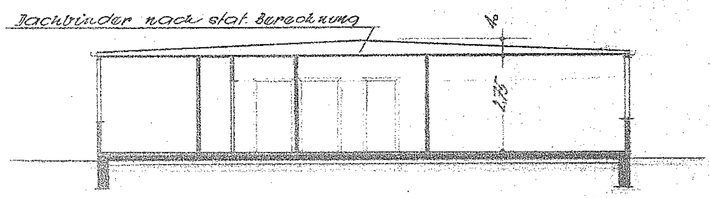
Vordere Längsansicht



Querschnitt a-a



Grundriß



Schnitt b-b

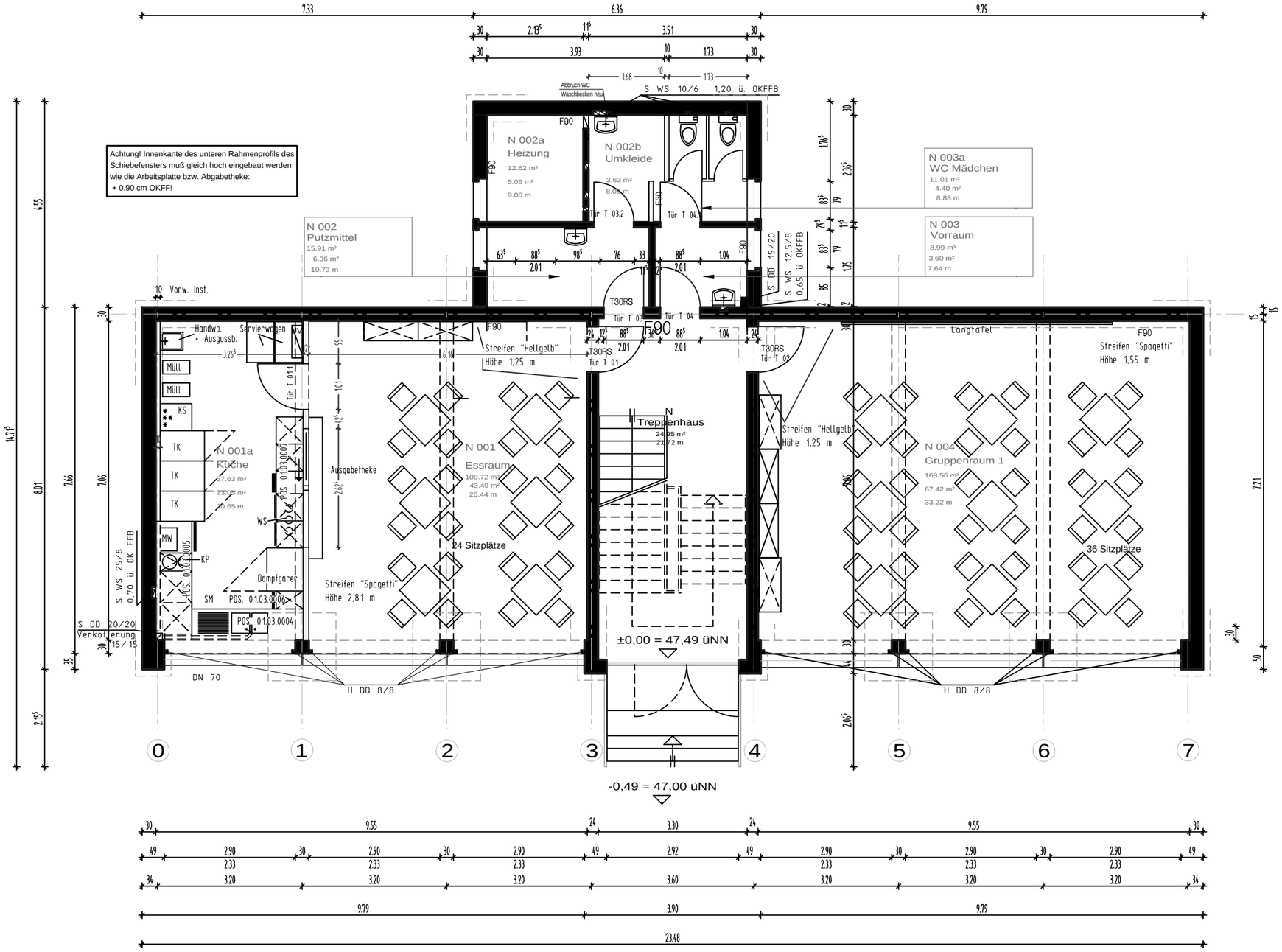
Turnhalle Leverkusen
Vorentwurf
Platten- u. Tafelbauweise

Grundriß Ansichten, Querschnitt

STADTBAUAMT LEVERKUSEN HOCHBAUAMT				
OBJEKT:	TURNHALLE u. SCHULKÜCHE KATH. SCHULEN WIESDORF			
MASSTAB 1:100				
DATUM 23.8.60	PLATTENGRÖSSE 50/75	BERICHTIGT	ERS. DURCH	FÜR BLATT
BEARBEITET	GEZEICHNET	AMTSLEITER	BLATT NR. 1	
STADTBAURAT:				

Sa.-Thiede, den 21. Jan. 1960. Ha

Anlage 7: Bestand OGS (Grundriss EG)



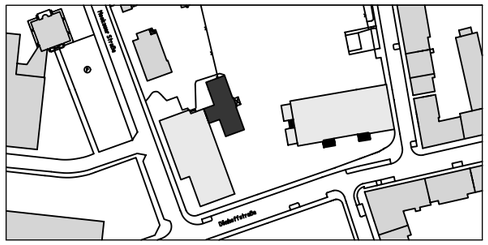
Legende

SM	Spülmaschiene
TK	Tiefkühl
KS	Kühlschrank (bauseits vorh.)
MW	Mikrowelle
KP	Kochplatten
WS	Wärmestrahler

Stadt Leverkusen
Fb. Gebäudewirtschaft
Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Hauptstrasse 101, 51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de

Neubau | Bauunterhaltung | Heizung/Lüftung/Sanitär | Elektro | Nachrichtentechnik

Projekt: GGS, KGS Dönhoffstr.



Standort: Dönhoffstr. 94
Leverkusen - Wiesdorf

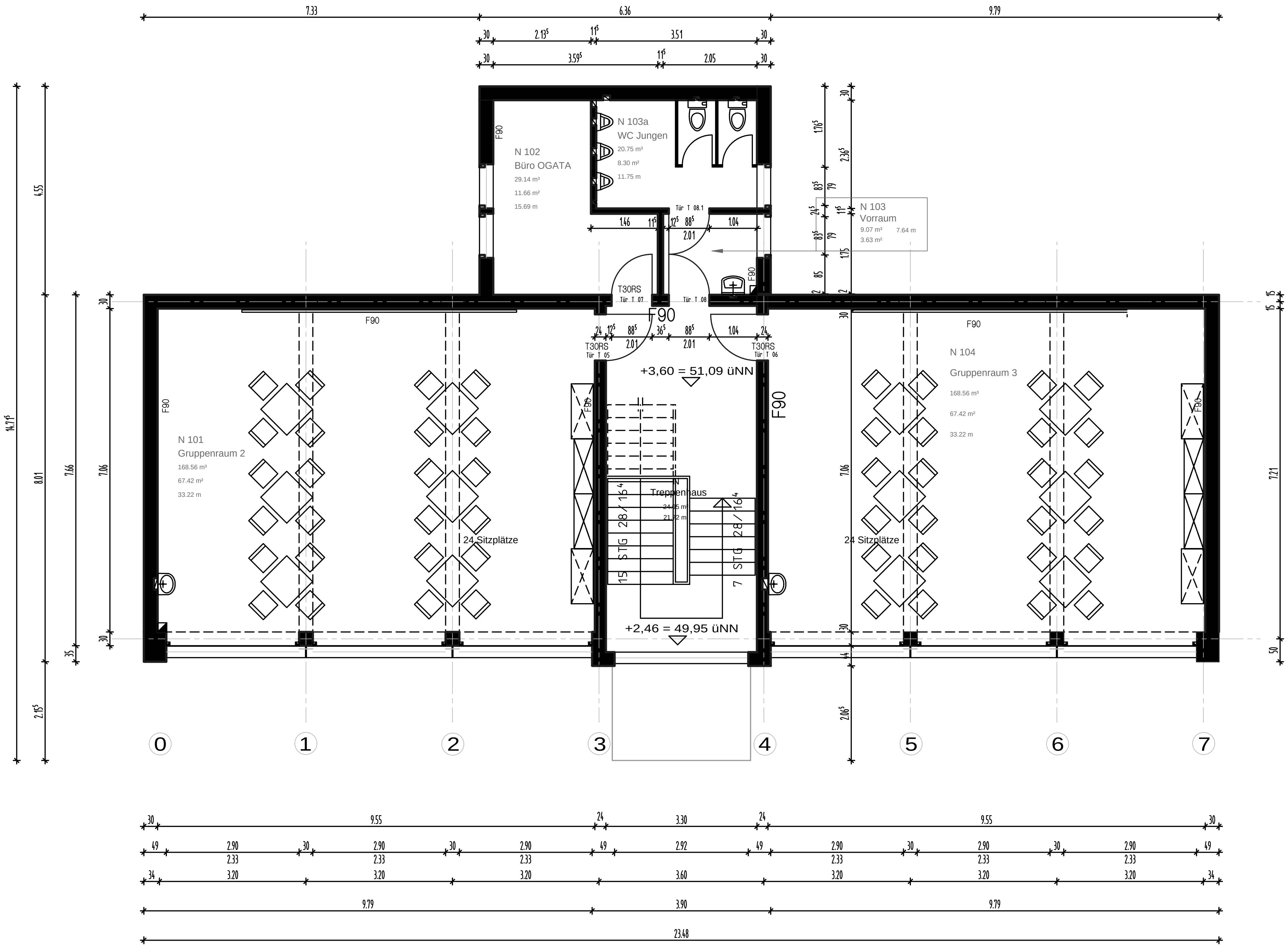
Bearbeitet:

Darstellung: Erweiterung
Grundriss EG

Gez.:	Maßstab:	Datum:
	1:100	

Objektnr.:	Phase:	Bauteil:	Darst.:	Ebene:	Inhalt:		Index:	Status:
6031	-	-	-		-		-	-

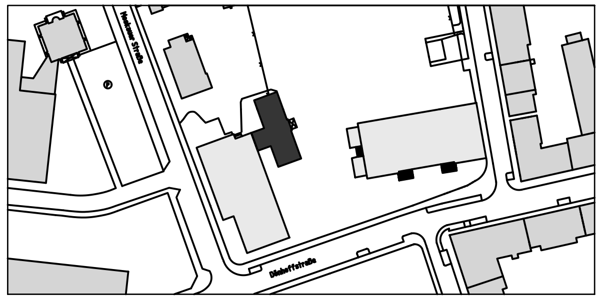
Anlage 7: Bestand OGS (Grundriss OG)



Stadt Leverkusen
Fb. Gebäudewirtschaft
Postfach 101140, 51311 Leverkusen
Hauptstrasse 101, 51373 Leverkusen
Internet: www.leverkusen.de

Neubau | Bauunterhaltung | Heizung/Lüftung/Sanitär | Elektro | Nachrichtentechnik

Projekt: GGS, KGS Dönhoffstr.



Standort: Dönhoffstr. 94
Leverkusen - Wiesdorf

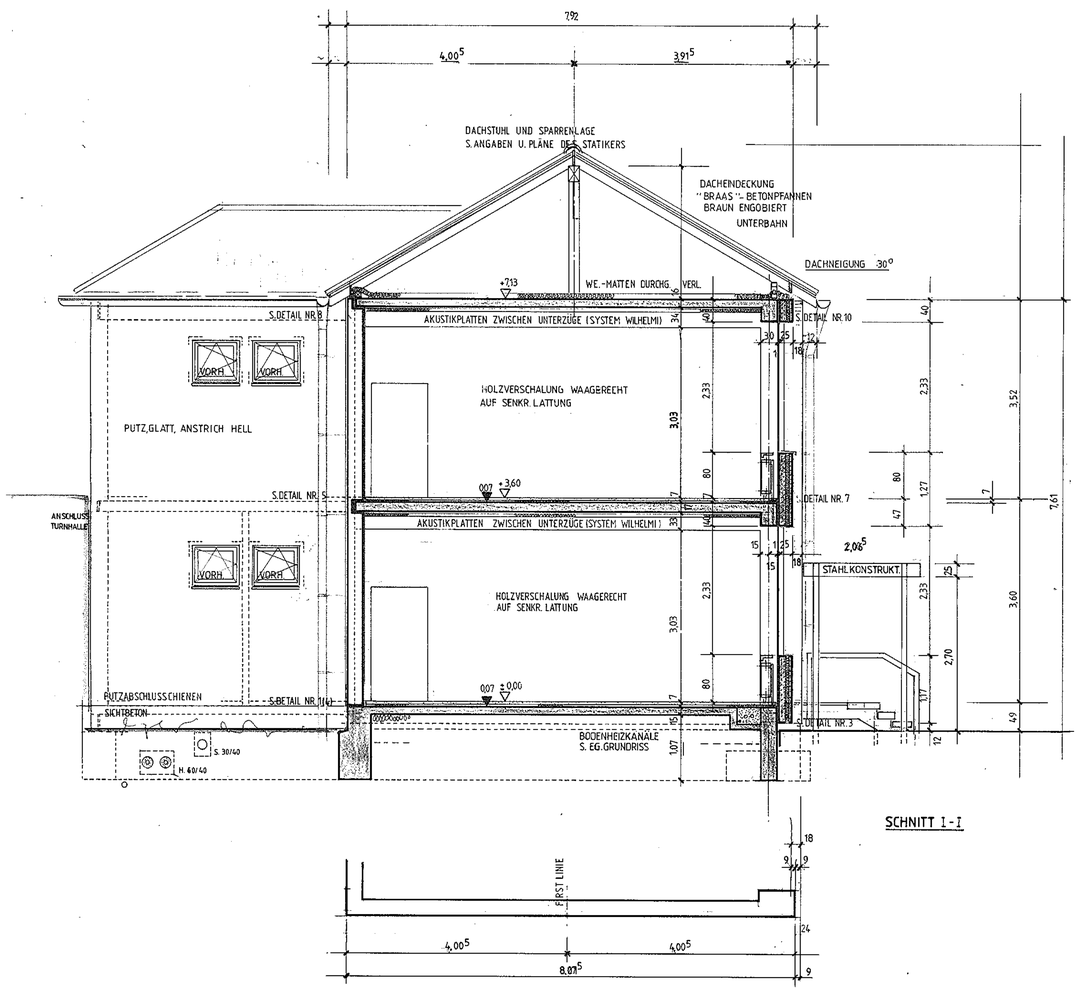
Bearbeitet:

Darstellung: Erweiterung
Grundriss O 1

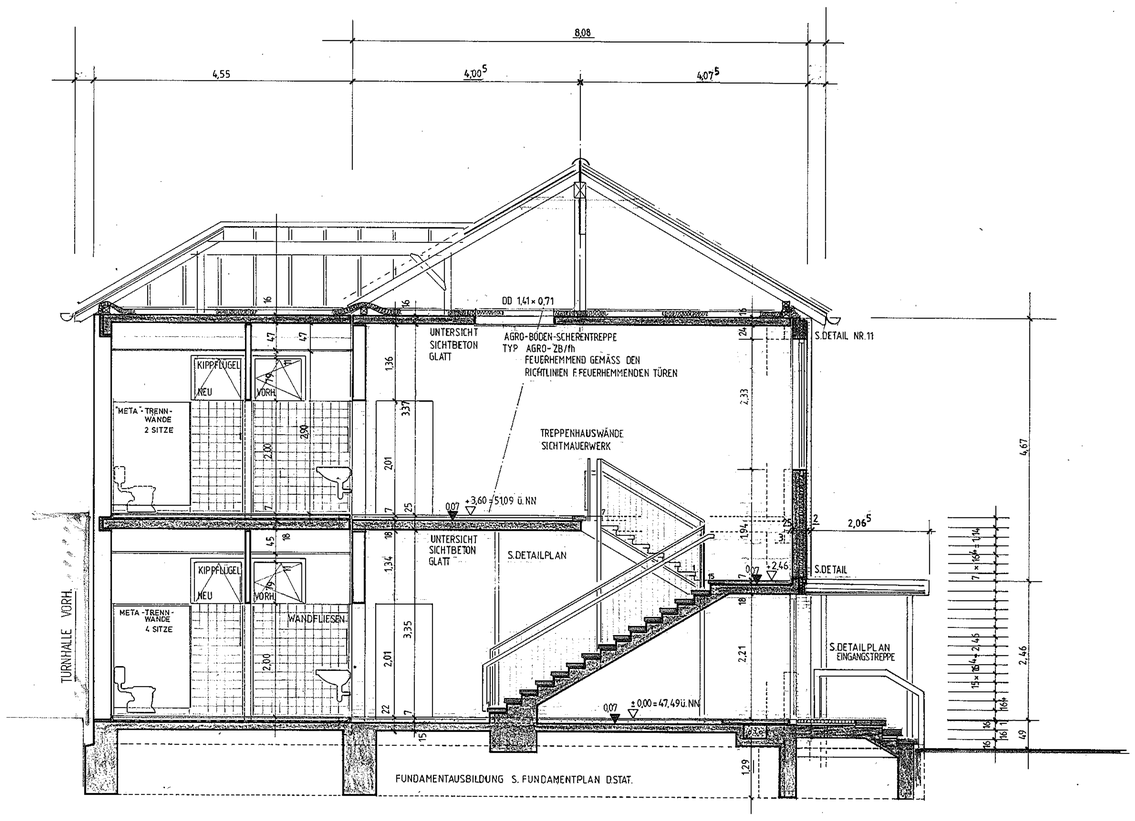
Gez.:	Maßstab: 1:100	Datum:

Objektnr.:	Phase:	Bauteil:	Darst.:	Ebene:	Inhalt:		Index:	Status:
6031	-	-	-	-	-		-	-

GGS, KGS Dönhoffstr.: Ergänzungsbau M 1:50 Querschnitte



SCHNITT I-I



SCHNITT II-II

STADT		LEVERKUSEN
HOCHBAUAMT		GRUNDSCHULE DÖNHOFFSTRASSE NEUBAU VON 4 KLASSEN
M- 1/50	GEÄND.: NOV./DEZ. 83	QUERSCHNITTE
BEARB.:	GEZ.: fc	
SEPT./OKT. 1983	BL.-NR.: 5a	
ABTEILUNGSLEITER	AMTSLEITER	BEIGEORDNETER / BAUHERR