



**STADT LEVERKUSEN**

## **Bebauungsplan Nr. 236/I** **„Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“**

### **Begründung mit Umweltbericht** **zum Satzungsbeschluss**



Stand: 16.04.2019

Bearbeitung:  
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

## **Inhalt**

<b>Teil A Grundlagen und Planung</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich und Verfahren</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.2 Verfahren	5
<b>3. Bestand und Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Bestand	8
3.2 Regionalplan	12
3.3 Flächennutzungsplan	12
3.4 Landschaftsplan	13
3.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	13
3.6 Bestehendes Planungsrecht und Eingriffsregelung	13
3.7 Sanierungsgebiet „City Leverkusen“	13
3.8 Integriertes Handlungskonzept (InHK) Leverkusen-Wiesdorf	14
3.9 Denkmalschutz	14
3.10 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	15
<b>4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb</b>	<b>15</b>
4.1 Realisierungswettbewerb	15
4.2 Nutzungskonzept für den Quartierstreffpunkt	18
4.3 Kinder- und Familienfreundlichkeit	18
4.4 Klimaschutz	19
<b>5. Begründung der Festsetzungen</b>	<b>20</b>
5.1 Bauliche Nutzungsarten	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Baugrenzen	21
5.4 Schallschutz	21
5.5 Geh- und Fahrrecht	22
5.6 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals Feuerwache	22
5.7 Kennzeichnung einer Bodenbelastung	22
5.8 Hinweise	23
<b>Teil B Umweltbericht</b>	<b>25</b>
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>25</b>
6.1 Einleitung	25
6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans	25
6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	25
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz	28
6.4.2 Schutzgut Boden	30
6.4.3 Schutzgut Wasser	31



6.4.4	Schutzgut Klima/Luft	32
6.4.5	Schutzgut Landschaftsbild	34
6.4.6	Schutzgut Mensch	34
6.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
6.5	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
6.6	Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen	41
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	41
6.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
6.9	Zusätzliche Angaben	42
6.9.1	Verwendete Gutachten	42
6.9.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	42
6.9.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	42
6.10	Zusammenfassung	42
<b>Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung</b>		<b>49</b>
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung und Eigentum</b>	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>49</b>
<b>9.</b>	<b>Gutachten</b>	<b>49</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>50</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. 4.1, Teil des „Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf“, welches am 01.10.2018 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 (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

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

Das geplante Vorhaben liegt gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen. Da für die Errichtung des Quartierstreffpunktes städtebauliche Belange (sozioökonomische Faktoren) sprechen, entsteht ein Planerfordernis.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung, die aufgrund der Seveso-Thematik nicht als öffentliche Versammlungsstätte zur Verfügung stehen soll, sondern ausschließlich für Nutzungen „aus dem Quartier und für das Quartier“.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt, 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 sich im westlichen Kern von Leverkusen-Wiesdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Gehwegkante der 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 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.250 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 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 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 statt. Hierbei wurden 2 Äußerungen von Seiten der Öffentlichkeit gemacht, 18 Äußerungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie 3 Äußerungen der Fachbereiche und städtischen Dienststellen.

### Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Es wurde klargestellt, dass ein angrenzendes Unternehmen keine Behörde oder Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist, sondern ein Teil der Öffentlichkeit und daher eine individuelle Benachrichtigung von Seiten der Stadtverwaltung nicht sinnvoll und praktikabel ist.

Weitere Äußerungen der Öffentlichkeit befassten sich mit dem Themenbereich Umwelt- und Naturschutz. Hierbei wurde festgestellt, dass an einen bereits besiedelten innerstädtischen Bereich, der sich zudem fast ausschließlich in städtischem Besitz befindet nicht die gleiche Regeldichte anzusetzen ist, wie z. B. an einen Bebauungsplan am Stadtrand mit vielfältigem privaten Besitz. Durch den Realisierungswettbewerb und einen daraufhin folgenden politischen Baubeschluss können viele ökologische oder energetische Belange auch auf anderer Ebene gelöst werden, ohne hierfür stringente Festsetzungen vornehmen zu müssen. Die Äußerungen wurden diesbezüglich an den Fachbereich Gebäudewirtschaft zur Kenntnisnahme und weiteren Verwendung weitergeleitet.

### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Es stellte sich bei der Beteiligung der Sonderordnungsbehörden innerhalb des Fachbereiches Umwelt heraus, dass kein Artenschutzgutachten notwendig ist, da im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten bekannt sind.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Wände, etc.).

Ferner wurde eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthaltene Fläche mit Bodenbelastungen SW 2070 im Bebauungsplan gekennzeichnet. Diese wurde für das gesamte Plangebiet gekennzeichnet, nachdem ein geotechnischer Bericht samt Laboranalyse belastete Auffüllungen mit unterschiedlichen Mächtigkeiten festgestellt hat. Von dieser Fläche gehen derzeit jedoch keine Gefahren für den Menschen aus. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens muss ein Lärmgutachten hinsichtlich der Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit dem Umfeld erarbeitet werden. Der Hinweis wurde an den Fachbereich Gebäudewirtschaft weitergeleitet. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungen, wie z. B. dem Quartierstreffpunkt wird dadurch nicht in Frage gestellt.

Die gutachterliche Betrachtung der Seveso-Problematik wird grundsätzlich begrüßt.

Die zeichnerische Festsetzung des nachrichtlich übernommenen Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ wird präzisiert.

Es wurde ein Hinweis auf Richtfunkstrecken im Plangebiet aufgenommen.

Weiterhin wurden diverse Hinweise aus Äußerungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen insbesondere folgende Themen: Kampfmittel, Seveso-Schutzkonzept, Erdbebengefährdung, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Artenschutz und Richtfunktrassen. Auf Grundlage von Äußerungen städtischer Fachbereiche wurde das Plangebiet am nördlichen Plangebietsrand verkleinert, um den vorhandenen Gehweg und die Busbucht in ihrem Bestand zu sichern. Weiterhin wurde ein Geh- und Fahrrecht von der Moskauer Straße zugunsten der Anlieger festgesetzt, um die rückwärtige Erschließung von zwei Gebäuden an der Hauptstraße sicher zu stellen.

Das Verfahren des Realisierungswettbewerbes ist unter Punkt 4.1 näher beschrieben.

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2019 bis 01.02.2019 statt.

Hierbei wurden 2 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben, 12 Stellungnahmen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (davon 6 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Hinweise) sowie eine relevante Stellungnahme von Seiten der beteiligten Fachbereiche.

#### Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Es wurde klargestellt, dass zukünftige Fassaden- und Dachbegrünungen an den Neubauten sowie an den nicht denkmalgeschützten Bestandsgebäuden grundsätzlich möglich sind und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen erfolgen können. Gleiches gilt für die zukünftige Nutzung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, deren Installation u. a. auf dem Neubau der Mehrzweckhalle technisch vorbereitet ist.

Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes „Quartierstreiffpunkt Dönhoffstraße“ keine Fassadenbegrünungen vorsah, was in einem Planungsbeschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I (Vorlage Nr. 2018/2620) am 04.02.2019 bestätigt wurde.

Es wurde festgestellt, dass es sich bei dem Vorhaben um eine quartiersbezogene Infrastruktureinrichtung handelt. Dieses wird im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

So ist im Bauantrag durch den Bauherren eine Bau- und Betriebsbeschreibung vorzulegen. Im vorliegenden Fall ist die Betriebsbeschreibung personenbezogen auf Nutzer und Vereine abzustimmen, die sich bereits vorher im Quartier und damit im Gefährdungsbereich befinden. Durch die folgende Baugenehmigung wird damit eine Risikoerhöhung ausgeschlossen. Auch, da im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben ein objektbezogenes Seveso-Schutzkonzept durch einen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) anerkannten Sachverständigen zu erstellen ist. Neben Angaben zum Alarmierungsweg (Erkennen von Störfällen und Gefahren) sind darin technische/bauliche sowie organisatorische Maßnahmen enthalten, z. B. die Schulung von Mitarbeitern zum richtigen Verhalten im „Seveso-Fall“ oder Aushänge zur Information von Mitarbeitern, Nutzern und Besuchern. Das objektbezogene Seveso-Schutzkonzept wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Der Betrieb der Multifunktionshalle, einschließlich Vermietung, liegt zudem in den Händen der Stadtverwaltung. Der Betreiber ist verpflichtet, die in der Baugenehmigung beschriebenen Maßnahmen einzuhalten und umzusetzen. Die zuständigen städtischen Verwaltungsstellen verpflichten sich, bei der Vermietung darauf zu achten, dass die jeweilige Veranstaltung einen Quartiersbezug aufweist. Die zuständigen Verwaltungsstellen sind über diese Vorgehensweise informiert worden.



Die Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit wurden an den zuständigen Fachbereich 65 – Gebäudewirtschaft weitergeleitet.

#### Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Fachbereiche:

Durch die Beteiligung der Behörden und Fachbereiche wurden keine wesentlichen Änderungen notwendig. Es fanden nur kleine Änderungen in der Begründung statt. So wurde hierin beispielsweise ein Passus zum Immissionsschutz präzisiert.

Es folgten weiterhin Hinweise u. a. zur Erdbebensicherung und zum Baugrund, die an den zuständigen Fachbereich 65 – Gebäudewirtschaft weitergeleitet wurden.

#### Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung:

In der Planurkunde sind nach der öffentlichen Auslegung zwei redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. So wurde die Rechtschreibung des Wortes „Inkrafttreten“ in der Planleiste korrigiert und in den textlichen Hinweisen unter Punkt 7, die Bezeichnung „Mitarbeiter“ in „Mitarbeiter/-innen“ geändert.

### **3. Bestand und Planungsbindungen**

#### **3.1 Bestand**

##### Vorhandene Nutzung:

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

In einem kleinen Schulgebäude neben der Sporthalle befindet sich die Mensa und die Offene Ganztagschule (OGS). Die Sporthalle und das kleine 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 so-

- genannte 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 „Feuerwache Wiesdorf“:

Als besonders prägnantes Bestandsgebäude sticht die 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 bestehenden 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 sich ein Tagestreff und eine Beratungsstelle für Wohnungslose. Hierzu gehört auch eine Nachtunterkunft in der nahegelegenen Schießbergstraße 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 Gebäuden, in denen städtische Fachbereiche des Dezernates Planen und Bauen untergebracht sind.

### 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 erhaltendes 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.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger ist, aufgrund der innerstädtischen Lage mit einem engmaschigen Gehwegnetz, als sehr gut einzustufen.

Die Erreichbarkeit für Radfahrer ist als gut zu bezeichnen. Im umliegenden Straßennetz gibt es auf der Hauptstraße markierte Radfahrstreifen und in den übrigen Straßen ermöglicht das geringe Verkehrsaufkommen ein Fahren auf der unmarkierten Fahrbahn.



### Technische Infrastruktur:

Die Erschließung mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Gas sowie Fernwärme erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den umliegenden Straßen. Zur Versorgung des Gebietes befindet sich zudem eine 10/0,4 kV-Trafostation innerhalb des Plangebietes, deren Bestand zu sichern ist.

Die Wärmeneuverversorgung der Schulgebäude findet über Fernwärme statt.

### Altlasten:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die Fläche „SW2070 – Schulde Dönhoffstraße“ geführt.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die an Proben aus den Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Dementsprechend wird das gesamte Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

### Kampfmittel:

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird jedoch von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen.

### Erdbebenzone/Untergrundklasse:

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen. Hieraus ergeben sich bei der Planung von Hochbauten besondere Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Erdbebengefährdungen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Sozialstruktur:

Das Integrierte Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf (2018) hat die soziale Struktur von Wiesdorf-West untersucht und festgestellt, dass es sich um einen sozial sehr durchmischten Stadtteil handelt. Einerseits wohnen in Wiesdorf aufgrund des Bayer-Konzerns viele Arbeitnehmer/-innen mit einem guten bis sehr guten Verdienst. 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 (9.503 Einwohner) weisen die Quartiere Kolonie II Anna (26 %) und Wiesdorf-Altstadt (54 %) auf. Während in der Kolonie II Anna vor allem Arbeitnehmer des CHEMPARK Leverkusen mit gutem Verdienst wohnen, sind in der Altstadt eher Schichten mit geringeren Einkommen zu finden.

Mit einem Ausländeranteil von rund 29 % liegt Wiesdorf-West Ende 2017 deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von rund 16 %. Im Quartier Wiesdorf-Altstadt wird der Unterschied noch deutlicher: Hier liegt der Ausländeranteil mit rund 35 % mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Auch im Quartier Kolonie II Anna ist der Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft mit rund 20% höher als auf gesamtstädtischer Ebene.

Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen zwischen 15 und 65 Jahren) in Wiesdorf-West (13 %) ist im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (7 %) zum Stand Ende 2017 ebenfalls sehr hoch. Auch hier ist ein deutlicher Unterschied zwischen den Quartieren Kolonie II Anna (10 %) und Wiesdorf-Altstadt (15 %) zu erkennen.

In diesem Zusammenhang besonders zu betrachten ist der Anteil an Kindern unter 15 Jahren, welche als Leistungsempfänger gemäß SGB II gelten. In Wiesdorf-West liegt deren Anteil laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit mit rund 40 % Ende 2017 deutlich über dem der Gesamtstadt (23 %). In dem Quartier Kolonie II Anna liegt der Anteil bei knapp 36 % und im Quartier Wiesdorf-Altstadt gelten fast 50 % der Kinder unter 15 Jahren als Leistungsempfänger gemäß SGB II.

Der Anteil der Senioren (65 und älter) mit Migrationshintergrund ist in der Altstadt mit über 25 % (Wiesdorf-West mit knapp 26 %, Gesamtstadt rund 14 %) der zweithöchste im gesamten Stadtgebiet. Der Anteil an Kindern unter 18 Jahren mit Migrationshintergrund liegt in der Altstadt bei rund 48 % (Wiesdorf-West rund 42 %, Gesamtstadt rund 28 %).

Die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2010 und 2017 zeigt einen überdurchschnittlichen Anstieg der Bevölkerung in Wiesdorf-West (+5 %) im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen (+4 %). Vor allem das Quartier Wiesdorf-Altstadt wuchs sehr stark (+10 %), wohingegen das Quartier Kolonie II Anna an Bewohnern verlor (-2 %).

Zusammenfassend weist der Bezirk Wiesdorf-West im Vergleich zur Gesamtstadt bezüglich der Zusammensetzung und Entwicklung der Bevölkerung gravierende Defizite auf. Innerhalb von 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. Einzelhandelskonzept) 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 und Eingriffsregelung**

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.

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.

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

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der „Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „CityLeverkusen“ 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 01.10.2018 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. 4.1, Teil des „Integrierten Handlungskonzeptes (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 Sporthalle als Mehrzweckhalle, 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 die Offene Ganztagschule (OGS), der sich aktuell in einem an die Sporthalle 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, die Mehrzweckhalle, das OGS-Gebäude und die Außenanlagen sollen als Gesamtstandort dem Quartier dienen und dem-



entsprechend ausgebaut werden können. Der gemeinsame Ausbau als Quartierstreffpunkt 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 durch den Rat der Stadt als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen. Es handelt sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG. In der Planungszone 2 ist die Ansiedlung/Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich zulässig. So müssen beispielsweise sozioökonomische Faktoren überwiegen, die für das Vorhaben sprechen.

Im Zuge des Planverfahrens hat die Stadt Leverkusen auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes eine Seveso-Vorprüfung erstellt, in der die verschiedenen Ansiedlungsvoraussetzungen und die grundsätzliche Vertretbarkeit des Vorhabens betrachtet worden sind. Der TÜV Rheinland hat diese Vorprüfung gutachterlich geprüft und kommt wie die Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben am geplanten Standort in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

## **4. Städtebauliches Konzept und Realisierungswettbewerb**

### **4.1 Realisierungswettbewerb**

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

Mit dem Beschluss vom 31.08.2017 (Vorlage Nr. 2017/1811) wurde die Durchführung eines EU-weiten Planungs- und Realisierungswettbewerbes einstimmig beschlossen.

Im Rahmen des InHK Wiesdorf soll am Standort Dönhoffstraße/Alte Feuerwache ein Quartierstreffpunkt für die Menschen im Stadtteil Wiesdorf geplant werden. Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltete den Umbau der Feuerwache zum Quartierstreffpunkt, den Neubau einer quartiersbezogenen Versammlungsstätte, Räumlichkeiten für die OGS und die Gestaltung des Schulhofes.

Am 13.03.2018 tagte das Preisgericht für den Realisierungswettbewerb "Quartierstreffpunkt an der Dönhoffstraße" in Leverkusen-Wiesdorf.

Insgesamt haben sich elf Teams aus Architektinnen und Architekten und Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten mit Entwürfen an dem Wettbewerb beteiligt. Das Preisgericht zeichnete hierbei drei Arbeiten mit dem ersten bis dritten Preis aus und vergab für zwei Arbeiten eine Anerkennung.

Der erste Preis ging dabei an das Team mvm+starke architekten PartG mbH, Köln, zusammen mit greenbox Landschaftsarchitekten PartG mbB, ebenfalls aus Köln.

Die Wettbewerbsergebnisse bildeten die Grundlage für die anschließende Erstellung des Förderantrags im Rahmen des InHK Wiesdorf. Das Wettbewerbsergebnis wurde in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I am 23.04.2018 vorgestellt. Hierzu gab es in der gleichen Sitzung einen Änderungsantrag der Politik (Antrag Nr. 2018/2216) mit diversen inhaltlichen Änderungsvorschlägen, über die in der Sitzung vom 17.09.2018 der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I erneut beraten wurde. Der einstimmige Planungsbeschluss (Vorlage Nr. 2018/2620) erfolgte am 04.02.2019.

Die Ziele des Wettbewerbes waren:

#### Freiräumliche Perspektive:

Der Freiraum der Schulen mitsamt Bauspielplatz und Kinderspielbereich 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/-innen sollten die Räumlichkeiten vielseitig als zent-



raler Ort der Kommunikation, der gemeinsamen Freizeitgestaltung und des Feierns genutzt werden. 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 Mehrzweckhalle 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 OGS 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/-innen und Schüler/-innen 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/-innen 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.

Der Entwurf des 1. Preises des Realisierungswettbewerbes hat die oben genannten Ziele mit folgenden Charakteristika umgesetzt:

Zwei fast quadratische Neubauten der Mehrzweckhalle sowie der OGS/Mensa strukturieren den Freiraum neu und schaffen neben einer markanten Verbindungsachse zwischen der Moskauer Straße und der Schulstraße auch zwei Platzsituationen nördlich des Schulgebäudes und östlich der Feuerwache. Der Neubau der Mehrzweckhalle erfolgt an fast gleicher Stelle wie das Bestandsgebäude. Der Neubau bringt durch seine leicht schräge Stellung zur Moskauer Straße jedoch eine deutliche Betonung des Denkmals der Feuerwache. Der Neubau von OGS und Mensa nördlich des Bestandsgebäudes schafft eine neue klar gegliederte Struktur der Freiflächen des Schulgeländes.

#### **4.2 Nutzungskonzept für den Quartierstreffpunkt**

Am geplanten Quartierstreffpunkt sind in Zukunft unterschiedliche, regelmäßige und temporäre Nutzungen vorgesehen. Dabei sollen sowohl die bisherigen Nutzungen, überwiegend durch die beiden Grundschulen und Vereine, als auch neue Nutzungen am Quartierstreffpunkt möglich sein.

Die im Folgenden aus der Kenntnisnahmevorlage Nr. 2018/2614 übernommenen Nutzungen sind beispielhaft zu verstehen:

##### Schul- und Vereinsnutzung

- Aufnahme des aktuellen Schul- und Vereinssports
- Aufnahme aktueller (außer)schulischer Angebote, z. B. Schulsozialarbeit, außerschulische Gruppen (wie LUPE zur Information und Beratung über freiwilliges und ehrenamtliches Engagement), Elterncafé, herkunftssprachlicher Unterricht
- Bisher nicht durchführbare Veranstaltungen der Schule in der Mehrzweckhalle und dem OGS-Gebäude mit Mensa, z. B. Einschulungsfeier, Abschiedsfeier, Schulfest, Martinsfest, Adventsbasar, Adventsingens, Karnevalsfeier, Elternabende/Pädagogische Fachabende

##### Quartiersnutzung

- Zielgruppenspezifische Angebote und Projekte im Rahmen der Integrationsförderung oder Angebote für Senioren, Eltern und Kinder in Form bedarfsgerechter Bildungs- und Freizeitangebote, z. B. Quar-



tiersfeste (wie „Fest der Kulturen“), Wiesdorfer Vereine präsentieren sich, Bibliothek der Kulturen, Eltern-Kind-Treff, Nachhilfen, Kinderspielgruppen, Quartierscafé

- Nutzung durch Vereine, kirchliche Träger, aber auch bürgerschaftliche Zusammenkünfte, z. B. kleinere Konzerte/Theater, Trödelmarkt, Musikprobe, Sprachkurse, Kleinkunst, Karnevalsveranstaltungen, Tanzveranstaltungen

Alle Nutzungen und Veranstaltungen im Quartierstreffpunkt sollen „aus dem Quartier für das Quartier“ entstehen.

#### **4.3 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.

#### **4.4 Klimaschutz**

Das Plangebiet liegt in einem der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist.

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

##### Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergienutzung wird durch die vorliegende Planung ermöglicht. Die geplanten Neubauten werden für derartige Nutzungen vorbereitet.

##### Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes 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 hat die nachfolgend begründeten Festsetzungen maßgeblich mitgestaltet.

### 5.1 Bauliche Nutzungsarten

#### Flächen für den Gemeinbedarf:

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.

#### Fläche für Versorgungsanlagen:

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.

#### Untergeordnete Nebenanlagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind städtebaulich wenig wirksame, untergeordnete Nebenanlagen auch in den Randbereichen des Plangebietes möglich.

### 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 entlang der Gehwegkante der Hauptstraße und der Schulstraße verläuft. Dies entspricht der einheitlichen Gebäudeflucht bzw. dem Ausbau des Gehweges und der Bushaltestelle südlich der Hauptstraße und nimmt an der Schulstraße die Gebäudeflucht des historischen Schulgebäudes auf. Dies korrespondiert - im 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. Die Baugrenze verläuft dabei südlich der Feuerwache in schrägem Winkel zur Moskauer Straße, um eine räumliche Betonung des Denkmals der Feuerwache zu erzielen. Hier soll zudem der grüne Randsaum entlang der Dönhoffstraße bis zum Baudenkmal der Feuerwache fortgeführt werden.

Das vorhandene Trafogebäude an der Schulstraße wird gleichfalls durch eine Baugrenze in seinem Bestand gesichert.

Zur dauerhaften Sicherung des Baudenkmal Feuerwache wird dieses mit einer umgrenzenden Baulinie festgesetzt.

### 5.4 Schallschutz

Zur Sicherung eines passiven Schallschutzes wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Januar 2018 (herausgegeben

vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

### **5.5 Geh- und Fahrrecht**

Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger wird im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Hauptstraße 89 und 91 festgesetzt, um eine Erschließung der südlichen Grundstücksteile sicherzustellen. Eine weitergehende Festsetzung, welche auch eine rückwärtige Erschließung der Grundstücke Hauptstraße 85, 87, 87a und 87b ermöglicht ist nicht machbar, da hierdurch ein geplantes Gebäude (OGS/Mensa) und vorhandene Bäume beeinträchtigt würden.

### **5.6 Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals 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 als Einzelanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.7 Kennzeichnung einer Bodenbelastung**

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen enthaltene Fläche „SW 2070 – Schule Dönhoffstraße“ wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die an Proben aus den Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Schadstoffgehalte.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Eine Entsorgung - z. B. durch Bodenaustausch - ist technisch und wirtschaftlich machbar. Die Kosten des Bodenaustauschs liegen laut An-

gaben des Bodengutachters in der Größenordnung von rund 111,- €/m<sup>3</sup> netto:

- Boden Z 2 aufnehmen, verladen, Transport: 13,- €/m<sup>3</sup> netto
- Deponiekosten Z 2/DK I: 72,- €/m<sup>3</sup> netto
- Wiedereinbau Z 1: 26,- €/m<sup>3</sup> netto

Die endgültigen Kosten können erst nach Beginn der Bauarbeiten ermittelt werden.

## **5.8 Hinweise**

### 1. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine konkreten Verdachtsmomente zu eventuell vorhandenen Kampfmitteln ergeben, die eine sofortige Überprüfung erfordern. Es wird jedoch von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen.

### 2. Seveso-Schutzkonzept

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept befindet, wird ein Hinweis auf objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages gemacht. In diesen objektbezogenen Seveso-Schutzkonzepten sind die vorhabenbezogenen technischen und/oder organisatorischen Schutzmaßnahmen detailliert darzustellen.

### 3. Erdbebengefährdung

Aus Gründen der Erdbebensicherheit wird ein Hinweis gegeben, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) befindet, woraus sich Anforderungen an den Hochbau ergeben.

### 4. Bodenbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Dies geschieht auf Grundlage der für die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW2070 – Schule Dönhoffstraße“ geführten Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde.

Ferner erfolgt der Hinweis, dass im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben (mit Entsiegelungen

und/oder Eingriffen in den Untergrund) die Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu beteiligen ist, um die Art und den Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen abzustimmen.

Weiterhin wird der Hinweis aufgenommen, dass bei Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen, die Untere Bodenschutzbehörde, entsprechend der gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren ist.

#### 5. Bodendenkmalpflege

Aus Gründen des Schutzes von Bodendenkmälern wurde der Hinweis auf die Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen.

#### 6. Denkmalschutz

Es wurde der Hinweis einer frühzeitigen Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren gemacht, um bei Neubauvorhaben im Umfeld des Baudenkmals „Feuerwache Wiesdorf“ rechtzeitig Abstimmungen hinsichtlich der Materialien und Bauvolumen vornehmen zu können.

#### 7. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes wurden Hinweise zu Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabrissen und zum Schutz von europäischen Vogelarten bei Eingriffen in den Gehölzbestand gegeben.

#### 8. Richtfunktrassen

Da das Plangebiet durch eine Richtfunktrasse überquert wird, wird ein Hinweis zur Einhaltung der Bauhöhenbeschränkung gegeben. So sind auch bei Baumaßnahmen (Kranhöhe), die Betreiber der Richtfunkstrecke im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

#### 9. Sonstiges

Der Hinweis, dass die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, - Ausgabe Januar 2018 - beim Beuth Verlag GmbH, Berlin bezogen oder beim Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen eingesehen werden kann, ist gesetzlich verpflichtend und bezieht sich auf die Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 db(A) zum passiven Schallschutz.

## Teil B Umweltbericht

### 6. Umweltbericht

#### 6.1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Dieser Bestand soll größtenteils erhalten und nur durch einzelne Maßnahmen ergänzt oder erneuert werden. Durch die intensive Nutzung des Geländes mit zwei Schulen und deren in den Pausen sehr belebten Schulhöfen sind überdurchschnittliche Störungen von Pflanzen und Tieren anzunehmen. Im Folgenden wird ein kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand (Basisszenario) und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben.

#### 6.2 Ziel und Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ wird erstmalig ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt, welcher im Wesentlichen den Bestand zweier Schulen sichert und weitere Entwicklungen, wie deren Erweiterung und die Umnutzung des Baudenkmals Feuerwache Wiesdorf in einen Quartierstreffpunkt ermöglicht.

#### 6.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Darstellung der für die Bauleitplanung relevanten Ziele des Umweltschutzes der entsprechenden Fachgesetze und Fachplanungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere und Pflanzen, Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.



		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Schutzgebiete des europäischen Netzes Natura 2000 oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Der Landschaftsplan macht keine Aussagen zum Plangebiet. Für den Bebauungsplan sind keine planungsrelevanten Arten bekannt. Bei Baumfällungen und Gebäudeabbrüchen ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen.</p>
Boden	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Altlastenerlass NRW	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Im Geltungsbereich ist eine Bodenbelastung SW 2070 bekannt, die als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Natürliche Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz NW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen. Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Unbelastetes Niederschlagswasser wird in den Kanal eingeleitet. Eine Versickerung vor Ort wird angeregt, ist rechtlich jedoch nicht notwendig.</p>
Klima	Baugesetzbuch (BauGB), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen.
		<p><u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u></p> <p>Zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation sind Begrünungsmaßnahmen und Maßnahmen zur alternativen Energiegewinnung anzuregen.</p>



Luft	Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen, TA-Luft	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Luftbelastende Nutzungen sind nicht festgesetzt.
Mensch	Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen, TA-Lärm, DIN 18005, DIN 4109, Seveso-Richtlinie	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen. Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Störfällen sowie deren Vorsorge.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Die Geräuscheinwirkungen werden durch entsprechende Schutzfestsetzungen berücksichtigt. Es erfolgt der Hinweis, dass im Zuge der Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte als Teil des baurechtlichen Genehmigungsantrages bei der Bauordnungsbehörde einzureichen sind. Diese Seveso-Schutzkonzepte müssen bauliche Anforderungen an das Gebäude, technische und/oder organisatorische Schutzmaßnahmen enthalten.
Landschaft, Ortsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Es erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft, für die gesetzlich ein ökologischer Ausgleich zu erbringen ist.
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
		<u>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</u> Im Geltungsbereich ist ein eingetragenes Denkmal vorhanden, es wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Sachgüter sind die vorhandene Bausubstanz, die Außenflächen und Leitungen zu betrachten.

## 6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Untersuchungsbereich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 6.4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt rd. 90 %. Es befinden sich lediglich einzelne unversiegelte Bereiche an den Rändern des Bolzplatzes im Norden, im Bereich des Spielplatzes im Nordwesten und entlang der Dönhoffstraße im Süden. Diese Bereiche sind durch mittel- und großkronige Bäume geprägt. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind die Lebensräume von Tieren deutlich artenärmer als vergleichbare Lebensräume im Umland. Dies gilt für beinahe alle Tiergruppen, von Insekten und bodenlebenden Kleintieren bis hin zu Vögeln und Säugetieren.

Durch die intensive Nutzung des Geländes mit zwei Schulen und deren in den Pausen sehr belebten Schulhöfen sind zudem überdurchschnittliche Störungen von Pflanzen und Tieren anzunehmen.

#### Artenschutz

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

Da für den Bebauungsplan keine planungsrelevanten Arten bekannt sind, ist laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erforderlich.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vorhandene Gebäude werden weitgehend weiter genutzt oder wie im Falle der vorhandenen, denkmalgeschützten Feuerwache lediglich zu einem Quartierstreiffpunkt umgebaut.

Als Neubauten sind eine Sport- und Gymnastikhalle in ähnlicher Lage sowie der Neubau einer OGS/Mensa im Nordwesten des Plangebietes geplant. Hiervon ist auch der östlich der Feuerwache und am nordwestlichen Plangebietsrand vorhandene ältere Baumbestand betroffen. Die neuen Standorte befinden sich hauptsächlich auf derzeit versiegelten Flächen. Sofern älterer Baumbestand entfernt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass Einzelbäume an diesem Standort im Siedlungsbereich jederzeit gefällt werden können, wenn ausgeschlossen ist, dass Brutvögel, Eichhörnchenkobel oder Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sind.

Es wird allerdings empfohlen, Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu entfernen. Hecken und Gebüsch sind in dieser Zeit, vom



1. März bis 30. September, geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt werden.

Sofern eine Fällung außerhalb der Brutzeit der Vögel nicht möglich ist, muss ein Fachgutachter die Bäume zuvor begutachten und beim Vorhandensein geschützter Tiere das weitere Vorgehen mit der UNB abstimmen.

Durch den geplanten Abriss der Sporthalle und der OGS ist eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen, daher sind entsprechende Hinweise für die Durchführung der Abrissarbeiten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### Planungshinweise:

#### Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere

Bei einem Gebäudeabriss sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten. Bei den aufgeführten Maßnahmen wird berücksichtigt, dass Gebäude prinzipiell ganzjährig von Fledermäusen genutzt werden können. Generell sollte folgendes beachtet werden:

Die Mitarbeiter/-innen der mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind auf die Problematik hinzuweisen und darauf einzuweisen, wie aufgefundene Fledermäuse zu sichern sind.

Bereits im Vorfeld ist zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.

Die fachgerechte Versorgung möglicherweise aufgefundener Fledermäuse ist sicherzustellen; hierzu muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Abrissarbeiten kurzfristig erreichbar bzw. vor Ort sein.

Grundsätzlich ist der Herbst (September bis November) der günstigste Abrisszeitraum für Gebäude. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht im Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft der Vögel abgeschlossen. Ist ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich, wäre die Durchführung der Arbeiten alternativ im April möglich, da die Winterquartiere dann verlassen werden und noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind. Wird der Abriss der Außenhülle des Gebäudes in diesen Zeiträumen durchgeführt, sind vorher genannte Hinweise zu beachten.

Kann der Gebäudeabriss während der Winterschlafzeit (Dezember bis einschließlich März) nicht vermieden werden, sollte vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermäuse durchgeführt werden. Der Abriss hat unter Beachtung der oben aufgeführten Hinweise mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Abbrucharbeiten im Inneren der Gebäude sind von den zuvor aufgeführten Einschränkungen nicht betroffen.

### Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutfähigkeit überprüft werden.

### 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.

Wesentliche Auswirkungen auf geschützte Arten sowie auf Tiere und Pflanzen sind durch den Planfall bei Beachtung der Planungshinweise und der Kompensationsanforderungen gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

### 6.4.2 Schutzgut Boden

Die „Geologisch-hydrologische Karte“ von 1976 stellt für das Plangebiet „Lehmigen Sand bis starksandigen Lehm“ dar.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 236/1 „Wiesdorf - Grundschule Dönhoffstraße“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: SW 2070 - Schule Dönhoffstraße.

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2070 - Schule Dönhoffstraße“ geführten Fläche handelt es sich um eine über das Schulgelände flächig verbreitete „unsachgemäße Materialaufbringung“. Zum Stand September 2018 ist das Schulgelände mit Ausnahme des unbefestigten Spielplatzgeländes im nordwestlichen Randbereich des Schulhofs mit Schwarzdecke versiegelt.

Ausweislich der für die vorgenannte BAK-Fläche vorliegenden Untersuchungsbefunde wird der unmittelbare Untergrund im Bereich des Untersuchungsgebietes durch 0,5 m bis maximal 3,0 m mächtige Auffüllungen gebildet. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagertem Bodenaushub mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacken und Kohleresten.

Die an Proben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei, Zink, Cadmium und Fluorid.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächen-

versiegelung im Bereich des Schulhofes bzw. Abdeckung aus Rindenmulch/Spielsand im Bereich des unbefestigten Spielplatzgeländes) ist eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu besorgen. Ein potentielles Risiko für das Schutzgut Grundwasser lässt sich auf Basis der vorliegenden Befunde angesichts der geringen Mobilität der auffälligen Parameter (PAK, Schwermetalle), des Grundwasserflurabstandes von > 10 m und der vorhandenen Oberflächenversiegelung ebenfalls nicht ableiten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind bei den derzeitigen Verhältnissen daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Grundsätzlich müssen auch für künftige Nutzungen gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Dabei sind für das gesamte Gelände die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

Art und Umfang der konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen sind in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

Die das gesamte Plangebiet betreffende Fläche „SW 2070 - Schule Dönhoffstraße“ mit den festgestellten Bodenbelastungen wird gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Absatz 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) vorsorglich als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Im Bebauungsplan wurden ferner Hinweise hinsichtlich des Umganges mit der o. g. Bodenbelastung im Baugenehmigungsverfahren sowie bei Erdarbeiten gemacht. Hierbei ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) rechtzeitig zu beteiligen bzw. umgehend zu informieren.

Durch die Planung wird die tatsächlich vorhandene Versiegelung nicht wesentlich verändert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Planfall gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 6.4.3 Schutzgut Wasser

Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwasser-Messstellen. Im Plangebiet befinden sich weiterhin keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Für die entwässerungstechnische Erschließung kann Folgendes festgehalten werden:

Die abwassertechnische Erschließung gemäß §§ 30 und 34 BauGB ist gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und -behandlung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die abwassertechnische Erschließung hat gem. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (ABK und NBK) der TBL zu erfolgen bzw. ist in der Fortschreibung zu berücksichtigen und umzusetzen. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Landeswassergesetz nicht notwendig. Eine Versickerung wird jedoch im Zug der Bauantragstellung - nach Vorliegen eines entsprechenden Baugrund- bzw. Bodengutachtens - geprüft. Dies insbesondere unter Beachtung der Kennzeichnung einer das gesamte Plangebiet umfassenden „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ (SW 2070). Es handelt sich hierbei um eine „unsachgemäße Materialaufbringung“, von der derzeit keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht (vgl. Punkt 6.4.2).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch den Planfall gegenüber dem Nullfall voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### 6.4.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt in der Niederrheinischen Bucht in unmittelbarer Nähe des Rheines. Die Wetterstation Leverkusen des Deutschen Wetterdienstes maß im Zeitraum von 1961 - 1990 eine Jahresmitteltemperatur von 10,8 °C. Dieser Wert gehört zu den höchsten in Deutschland und somit gehören die Ballungsräume der Niederrheinischen Bucht zu den wärmsten Regionen in Deutschland. In der gleichen Zeitspanne lag der mittlere Jahresniederschlag bei 774 mm und liegt damit etwas unterhalb des Durchschnitts von Nordrhein-Westfalen. Die Verteilung der Niederschläge ist über das ganze Jahr relativ gleichmäßig, in den Sommermonaten befindet sich jedoch ein leichtes Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar, dem kältesten Monat, liegt zwischen 3 und 4 °C. Im Juli, dem wärmsten Monat, liegt die Temperatur im Mittel bei 19 bis 20 °C.

Das Plangebiet liegt weiterhin in einem der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist. Derartige Gebiete mit dem sogenannten „Wärmeinsel-Effekt“ zeichnen sich auch durch relativ niedrige Luftfeuchtigkeit und einen eingeschränkten Luftaustausch aus. Die lufthygienische Situation im Plangebiet kann jedoch als unproblematisch bezeichnet werden. An der nur ca. 250 m entfernt gelegenen Currenta-Luftmessstation Adolfsstraße werden Werte gemessen, die die geltenden Grenzwerte gem. 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschreiten.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft. Die Sicherung weiterer Teile des vorhandenen Baumbestandes leistet einen weiteren Beitrag.

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.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft.

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

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung der folgenden zwei Klimabausteine 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 Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Veränderungen oder Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

#### 6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich in Wiesdorf handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die umgebende Bestandsbebauung aus Gründerzeit- und Nachkriegsgebäuden sowie die Verkehrsstraßen geprägt. Eine wesentliche Veränderung ist hierzu durch die Planungsinhalte nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen von Planfall und Nullfall unterscheiden sich nicht.

#### 6.4.6 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen mitsamt Schulhöfen, Sporthalle, Bolz- und Spielplatz sowie der geplante Quartierstreffpunkt. Derzeit ist zudem eine Wohnnutzung im Obergeschoss der Feuerwache vorhanden.

- 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 CHEMPARKes Leverkusen 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 CHEMPARKes Leverkusen. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtischen 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. Die städtebauliche Entwicklung der Planungszonen

ne 1 ist infolge der „Seveso-Thematik“ nur eingeschränkt möglich, denn die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen ist hier nicht mehr zulässig. Ein (weiteres) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an die Betriebsbereiche soll dadurch verhindert werden. In der Planungszone 2 sind die Restriktionen geringer. Unter bestimmten Voraussetzungen ist hier auch die Ansiedlung oder Erweiterung schutzbedürftiger Nutzungen grundsätzlich zulässig.

Der Standort des im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Wiesdorf geplanten „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ liegt in der Planungszone 2 zum CHEMPARK Leverkusen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie.

Damit die Realisierung des geplanten „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ in der Planungszone 2 zugelassen werden kann, müssen verschiedene Voraussetzungen erfüllt werden (vgl. konzeptioneller Gutachtenbericht, S. 35 ff.):

- Sozioökonomische Faktoren müssen für die Zulassung streiten. Dies können soziale, ökologische oder wirtschaftliche Belange sein, die aber weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung näher definiert werden.
- Der Gebietscharakter muss gewahrt bleiben, d. h. das Vorhaben muss gebietsverträglich sein und sich am Charakter der vorhandenen bzw. umliegenden Bebauung orientieren.
- Durch die Ansiedlung des Quartierstreffpunktes und den damit verbundenen Nutzungsarten darf es nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage (neue Entwicklung) oder dem erstmaligen Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen. Zukünftige Nutzungen am Standort sollen daher ausschließlich dem Quartier dienen.
- Die Anzahl der von einem Störfall betroffenen Personen darf sich nicht (signifikant) erhöhen.
- Am Vorhaben sind technische/organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Im Zuge des Planverfahrens wurde hierzu eine Seveso-Vorprüfung von Seiten der Stadt Leverkusen erstellt. Darin wurden oben genannten Ansiedlungsvoraussetzungen betrachtet.

Auf der Grundlage des Belangekatalogs des § 1 Abs. 6 BauGB (kursiv geschrieben) können für die Errichtung des „Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße“ folgende sozioökonomische Faktoren angeführt werden:

- *Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen*  
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 sozio-kulturelle 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 auch 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 Angebote 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*  
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*

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 Angebote als Anlaufstelle für die im Geltungsbereich des InHK Wiesdorf lebende Bevölkerung etabliert werden.

– *Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes*

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 09.02.2015 durch den Stadtrat gefasst. Das InHK wurde am 01.10.2018 beschlossen und enthält zahlreiche Projekte und Maßnahmen für den Stadtteil Wiesdorf. 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 abzarbeiten.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sowie den Abriss und Neubau eines größeren und funktionaleren Ersatzbaus handelt, kommt die Seveso-Vorprüfung der Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass zum einen der bestehende Gebietscharakter gewahrt bleibt und zum anderen kein (weiteres) Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an den CHEMPARK Leverkusen vorliegt. Wie bisher soll der neue Quartierstreffpunkt neben dem Schul- und Vereinssport auch anderen, ergänzenden Nutzungen offenstehe. Die bisherigen und auch die neuen Angebote sind vorrangig auf die in Wiesdorf lebende Bevölkerung ausgerichtet. Bei den Nutzern handelt es sich somit um Personen, die sich bereits heute im „Risikobereich“ befinden. Zudem kann durch die Umsetzung technisch/organisatorischer Schutzmaßnahmen am Vorhaben das Gefahrenrisiko herabgesetzt werden.

Der TÜV Rheinland hat diese Seveso-Vorprüfung zum „Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße“ gutachterlich geprüft und stimmt der Stadt Leverkusen zu, dass das Vorhaben in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

Hierzu gibt es jedoch die Bedingung, dass zum Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte eingereicht werden. Bei einem Störfall im nahegelegenen CHEMPARK Leverkusen geht die größte Gefahr vom Austritt und der Ausbreitung giftiger Gase aus. Die sinnvollste Schutzmaßnahme bei einem solchen Ereignis ist der Aufenthalt in geschlossenen Gebäuden (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 dichtschießender 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 Sirensignals, 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.

- **Lärmimmissionen**

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die Hauptstraße.

Der Mittelungspegel  $L_{DEN}$  nach VBUS liegt laut Schallimmissionskataster der Stadt Leverkusen (LÄRMKONTOR GmbH, 2014) im Bereich der Hauptstraße zwischen  $> 60 \text{ dB(A)}$  und  $\leq 65 \text{ dB(A)}$ . Der Mittelungspegel für den Nachtwert  $L_{night}$  liegt in Teilen des Plangebietes zwischen  $50 \text{ dB(A)}$  und  $55 \text{ dB(A)}$ .

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können. Als Schutzniveau wird ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags angesetzt.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Im Bebauungsplan sind maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) festzusetzen.

Aufgrund der vorliegenden Lärmkarten kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Bereich des Plangebietes geringfügig überschritten werden. Dies ist insbesondere auf die Verschiebung der Baugrenze bis unmittelbar an die Hauptstraße zurückzuführen. Als maßgeblicher Außenlärmpegel sollte für den gesamten Geltungsbereich 65 dB(A) festgesetzt werden. Dies entspricht einer ursprünglichen Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III. Über eine Öffnungsklausel sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewahrt bleiben und gleichzeitig keine überdimensionierten Festsetzungen getroffen werden.

Kinderspielflächen und Freiflächen von Schulen sind gegenüber dem öffentlichen Verkehrslärm als schutzbedürftig einzustufen. Das Schutzniveau orientiert sich an der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen. Trotz einer ggf. möglichen Überschreitung dieses Orientierungswertes ist die Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gewahrt. Der empfohlene Schwellenwert liegt hierfür bei einem Beurteilungspegel von 62 dB(A).

Zur Sicherung eines passiven Schallschutzes wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB(A) festgesetzt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln  $\leq 45$  dB(A) nachts verfügen mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Nach Vorliegen detaillierterer Informationen zu den geplanten Neubauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, welche die von den Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen auf die umgebende schützenswerte Bebauung ermittelt und untersucht, ob es durch die Verwirklichung der Vorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

- Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung in Deutschland wird durch eine Erdbebenzonenkarte (mit der Zoneneinteilung von 0 bis 3) beschrieben. Gebiete, die nicht den Erdbebenzonen 1 bis 3 zugeordnet sind, werden als Gebiete sehr geringer Seismizität eingestuft, so dass für Bauwerke in diesen Gebieten kein Erdbebennachweis erforderlich ist.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) zuzuordnen. Hieraus ergeben sich bei der Planung von Hochbauten besondere Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Erdbebengefährdungen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gemeinbedarfsstandort geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Störfallschutz, den Immissionsschutz und an die Erdbebengefährdung beachtet werden.

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

- Bodenbelastungen

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW2070 – Schule Dönhoffstraße“ wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet (vgl. Punkt 6.4.2).

#### 6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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.

Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Sachgüter sind die bestehenden Gebäude und die vorhandenen Außenflächen und Leitungen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Unterschiede zwischen Planfall und Nullfall sind nicht gegeben.

### **6.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Mensch zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um Bodenbelastungen, die durch eine „unsachgemäße Materialaufbringung“ verursacht wurden, von der derzeit jedoch keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht. Die Wechselwirkungen sind den jeweiligen Punkten 6.4.2, 6.4.3 und 6.4.6 zu entnehmen.

### **6.6 Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen**

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

### **6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollten die geplanten Erneuerungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche zwar weiterhin als Schulstandort bzw. Quartierstreffpunkt genutzt werden kann, jedoch langfristig an Attraktivität verliert.

### **6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar, da es sich um einen etablierten Schulstandort in guter Lage handelt, für den auch in Zukunft ein Bedarf besteht. Für einen Quartierstreffpunkt besteht ebenfalls ein dringender Bedarf und die Umnutzung der Feuerwache bietet sich hierzu aufgrund der Gebäudegröße und der zentralen Lage an. Eine alternative Nutzung als Mischgebiet wäre grundsätzlich vorstellbar und möglich, aber nicht sinnvoll, da der Schul- und Gemeinbedarfsstandort in dieser zentralen

Lage weiterhin notwendig ist und keine adäquaten Alternativstandorte zur Verfügung stehen.

## **6.9 Zusätzliche Angaben**

### 6.9.1 Verwendete Gutachten:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.

### 6.9.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

### 6.9.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

## **6.10 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 236/I „Wiesdorf – Grundschulen Dönhoffstraße“ wird erstmalig ein Bebauungsplan für dieses Gebiet aufgestellt, welcher im Wesentlichen den Bestand zweier Schulen sichert und weitere Entwicklungen, wie deren Erweiterung und die Umnutzung des Baudenkmals Feuerwache Wiesdorf in einen Quartierstreffpunkt ermöglicht.

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt rd. 90 %. Es befinden sich lediglich einzelne unversiegelte Bereiche an den Rändern. Diese Bereiche sind durch mittel- und großkronige Bäume geprägt.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) ist laut den Erkenntnissen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vorhandene Gebäude werden weitgehend weiter genutzt oder wie im Falle der vorhandenen, denkmalgeschützten Feuerwache lediglich zu einem Quartierstreiffpunkt umgebaut.

Die geplanten Neubauten befinden sich hauptsächlich auf derzeit versiegelten Flächen. Sofern älterer Baumbestand entfernt werden muss, wird darauf hingewiesen, dass Einzelbäume an diesem Standort im Siedlungsbereich jederzeit gefällt werden können, wenn ausgeschlossen ist, dass Brutvögel, Eichhörnchenkobel oder Höhlen mit Fledermäusen vorhanden sind.

Es wird allerdings empfohlen, Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel zu entfernen. Hecken und Gebüsche sind in dieser Zeit, vom 1. März bis 30. September, geschützt und dürfen nicht ohne Genehmigung der UNB entfernt werden.

- Planungshinweise

Zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Gebäudequartiere wurden Planungshinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Maßnahmen zum Schutz europäischer Vogelarten

Eingriffe in den Gehölzbestand dürfen nur außerhalb der Brutzeit (März bis September) durchgeführt werden. Alternativ müssen vor den Eingriffen die jeweiligen Gehölze durch einen Artenschutzexperten auf Nist- und Brutaktivität überprüft werden.

- 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.

### Schutzgut Boden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannte Fläche ausgewiesen: SW 2070 - Schule Dönhoffstraße.

Die Fläche „SW 2070 - Schule Dönhoffstraße“ mit den festgestellten Bodenbelastungen wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.  
Ferner wurden für den Umgang mit Bodenbelastungen, Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Schutzgut Wasser

Für das Bebauungsplangebiet ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Weiterhin befinden sich im Bebauungsplan keine Grundwassermessstellen.

Im Plangebiet befinden sich zudem keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist noch nicht abschließend geplant. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und § 46 Landeswassergesetz nicht notwendig. Eine Versickerung wird jedoch im Bauantragsverfahren - nach Vorliegen eines entsprechenden Baugrund- bzw. Bodengutachtens - geprüft, wobei die Bodenbelastungen besonders zu berücksichtigen sind.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet gehört mit den übrigen Ballungsräumen der Niederrheinischen Bucht zu den wärmsten Regionen in Deutschland.

Weiterhin ist es Teil der am dichtesten bebauten, überwiegend versiegelten Bereiche von Leverkusen. Es weist die typischen Eigenschaften eines Stadt-Klimatopes auf, in welchem in der warmen Jahreszeit tagsüber eine starke Aufheizung bei ausbleibender nächtlicher Abkühlung zu beobachten ist.

Die lufthygienische Situation im Plangebiet kann als unproblematisch bezeichnet werden. An der nur ca. 250 m entfernt gelegenen Currenta-Luftmessstation Adolfsstraße werden Werte gemessen, die die geltenden Grenzwerte gem. 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> deutlich unterschreiten.

Als Beitrag zum Klimaschutz sollen die Dachflächen des Neubaus Offener Ganztag/Mensa begrünt werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Neubau der Turnhalle wird geprüft.

Die Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen werden durch die Erfüllung von zwei 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 Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Attraktivierung des Schulstandortes mit seinen Außenanlagen sowie die Schaffung eines Quartierstreffpunktes vor. Durch den zentralen Standort im Quartier und die gute Erreichbarkeit der Einrichtungen ist dies ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Da es sich um einen innerstädtischen Bereich in Wiesdorf handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen. Das Ortsbild wird durch die umgebende Bestandsbebauung aus Gründerzeit- und Nachkriegsgebäuden sowie die Verkehrsstraßen geprägt.

#### Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei Grundschulen mitsamt Schulhof, Sporthalle, Bolz- und Spielplatz sowie der geplante Quartierstreffpunkt. Wohnnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht beabsichtigt.

- 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 CHEMPARKes Leverkusen heran.

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.

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

Das Plangebiet 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.

Im Zuge des Planverfahrens wurde hierzu eine Seveso-Vorprüfung von Seiten der Stadt Leverkusen erstellt. Der TÜV Rheinland hat diese Vorprüfung gutachterlich geprüft und kommt wie die Stadt Leverkusen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben in der Planungszone 2 vertretbar und zulässig ist.

Hierzu gibt es jedoch die Bedingung, dass zum Baugenehmigungsverfahren objektbezogene Schutzkonzepte eingereicht werden.

Vorhabenbezogene Schutzmaßnahmen können sein:

- 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.

- Lärmimmissionen

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden im Wesentlichen bestimmt durch die Hauptstraße.

Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet tags und nachts kleinräumig überschritten werden können. Als Schutzniveau wird ein Orientierungswert von 60 dB(A) tags angesetzt.

Im Bebauungsplan werden maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) von 65 dB(A) festgesetzt. Dies entspricht einer ursprünglichen Festsetzung gemäß Lärmpegelbereich III. Über eine Öffnungsklausel sollte sichergestellt werden, dass im Rahmen der Baugenehmigung von dieser Festsetzung abgewichen werden kann, wenn durch einen Sachverständigen ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass die Anforderungen an den Schallschutz gewahrt bleiben und gleichzeitig keine überdimensionierten Festsetzungen getroffen werden.

Nach Vorliegen detaillierterer Informationen zu den geplanten Neubauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, welche die von den Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen auf die umgebende schützenswerte

Bebauung ermittelt und untersucht, ob es durch die Verwirklichung der Vorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass das Plangebiet zur Entwicklung als Gemeinbedarfsstandort geeignet ist, wenn die beschriebenen Anforderungen an den Störfallschutz und den Immissionsschutz beachtet werden.

- **Bodenbelastungen**

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2070 – Schule Dönhoffstraße“ geführte Fläche wird als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (= vorhandene Oberflächenversiegelung) ist eine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch, Grundwasser etc.) durch die festgestellten Bodenverunreinigungen nicht zu besorgen. Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., sind jedoch die in den Auffüllungen festgestellten Bodenverunreinigungen sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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.

Das Denkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine weiteren aktuellen Denkmäler.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Innerhalb der Auswirkungen der Planung sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Mensch zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um Bodenbelastungen, die durch eine „unsachgemäße Materialaufbringung“ verursacht wurden, von der derzeit jedoch keine Gefahr für den Menschen oder das Grundwasser ausgeht. Die Wechselwirkungen sind den jeweiligen Punkten 6.4.2, 6.4.3 und 6.4.6 zu entnehmen.

#### Maßnahmen zur Begegnung der nachteiligen Auswirkungen

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zur Kompensation sind bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben.



### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine gemeinbedarfliche Nutzung sind nicht sinnvoll darstellbar. Sollten die geplanten Erneuerungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden, muss damit gerechnet werden, dass die Fläche zwar weiterhin als Schulstandort bzw. Quartierstreffpunkt genutzt werden kann, jedoch langfristig an Attraktivität verliert.

### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten als eine Gemeinbedarfsnutzung sind nicht sinnvoll darstellbar, da es sich um einen etablierten Schulstandort in guter Lage handelt, für den auch in Zukunft ein Bedarf besteht. Eine alternative Nutzung als Mischgebiet wäre grundsätzlich vorstellbar und möglich, aber nicht sinnvoll, da der Schul- und Gemeinbedarfsstandort in dieser zentralen Lage weiterhin notwendig ist.

### Zusätzliche Angaben

Verwendete Gutachten:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-
- Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen aufgetreten.

Ggf. erforderliche Überwachungsmaßnahmen sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu benennen.

## **Teil C Auswirkungen der Planung und Umsetzung**

### **7. Bodenordnung und Eigentum**

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

Das Flurstück 266 mitsamt den Schulen und der Feuerwache befindet sich gänzlich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Das Flurstück 242 mitsamt Trafo befindet sich im Eigentum eines Energieversorgers.

### **8. Kosten**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen Kosten für die Planerarbeitung und zugehörige Gutachten. Der genaue Umfang der notwendigen Gutachten wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Der Bebauungsplan ist Voraussetzung für eine potentielle Landesförderung der geplanten Bau- und Freiraummaßnahmen, die mittels eines Realisierungswettbewerbes ermittelt wurden.

### **9. Gutachten**

Es wurden folgende Gutachten zum Bebauungsplan erstellt:

- Seveso-Vorprüfung - Integriertes Handlungskonzept Leverkusen-Wiesdorf - Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Bauaufsicht, Leverkusen, 19.10.2017
- Stellungnahme zur Seveso-Vorprüfung Projekt 27 Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße / Alte Feuerwache in Leverkusen, TÜV Rheinland, Köln, 07.11.2017
- Geotechnischer Bericht – Neubau einer Mensa und einer Sporthalle Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache 51373 Leverkusen, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018
- BV Quartierstreffpunkt Dönhoffstraße/Alte Feuerwache, Leverkusen – Analyseergebnisse der MP Auffüllung, Middendorf-Geoservice GbR, Leverkusen, 18.09.2018.



## **10. Flächenbilanz**

Nettobauland (Gemeinbedarfsfläche):	ca. 9.132 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen:	118 m <sup>2</sup>
Plangebietsgröße:	ca. 9.250 m <sup>2</sup>

Leverkusen, 11.04.2019

gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung