

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 22/I „Kita Carl-Duisberg-Park“ in Leverkusen-Wiesdorf

#### - Begründung zur Offenlage -

## 1. Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grob wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kaiser-Wilhelm-Allee,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße (B 8) und das Besucherzentrum des CHEMPARKS Leverkusen,
- im Süden durch das Besucherzentrum und den Parkplatz des Besucherzentrums des CHEMPARKS Leverkusen sowie den Carl-Duisberg-Park,
- im Westen durch den Carl-Duisberg-Park.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Teile des Flurstücks 284, Flur 15, Gemarkung Wiesdorf. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

---

### 2.1 Anlass der Planung

Die Bayer AG beabsichtigt, eine Kindertagesstätte (Kita) an der Ecke Kaiser-Wilhelm-Allee/Friedrich-Ebert-Straße – B 8 und damit in unmittelbarer Nähe zu den Chemparkbetrieben zu errichten. Vorgesehen ist eine 8-gruppige Einrichtung mit ca. 125 Plätzen. Mit diesem Angebot soll dem dringenden Bedarf zur Betreuung von Kindern und der besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie nachgekommen werden. Da insbesondere eine Betreuung der unter Dreijährigen vorgesehen ist, wirkt sich diese Einrichtung für die Stadt Leverkusen positiv auf die Erfüllung der Vorgaben aus dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) aus. Das Vorhaben ist ein Ersatzbau für die bereits vorhandenen Kindertageseinrichtungen Kurtekottenweg und Carl-Rumpff-Straße. Die Kindertagesstätte ist fester Bestandteil der Kita-Bedarfsplanung für den Stadtteil Wiesdorf.

Da es für das Bauvorhaben im vorgesehenen Bereich derzeit kein Baurecht gibt, ist ein Planverfahren erforderlich.

### 2.2 Ziele der Planung

- Ziel der Planung ist es, eine Kindertagesstätte als Solitär am Rand des Parks zu errichten.

- Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die Qualität der Architektur, die Grünanlagengestaltung/Einfügen in die Parklandschaft und die klimafreundliche Bauweise (energetischer Standard) gesichert werden.
- Über die textlichen Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäudehülle sowie die organisatorischen Maßnahmen soll den Ansprüchen des vorbeugenden Immissionsschutzes Rechnung getragen werden (§ 50 BImSchG, Richtlinie 96/82/EG vom 09.12.1996). Dies gilt sowohl für die schützenswerte Nutzung als Betriebskindertagesstätte als auch für die Bestands- und Erweiterungsinteressen der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe.

## **2.3. Verfahren**

### **2.3.1 Bisheriges Verfahren**

Um Planrecht für das Projekt der Bayer AG zu schaffen, wurde der Bebauungsplan 199/I „Kita Carl-Duisberg-Park“ aufgestellt (Vorlage Nr. 1019/2011). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.05.2011 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst und am 17.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt der Stadt Leverkusen Nr. 14/2011). Der dem Aufstellungsbeschluss beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplans sah als Festsetzung eine Fläche für den Gemeinbedarf vor.

Im Rahmen der Bekanntmachung wurde auf die Beteiligungsmöglichkeiten gem. § 13a Abs. 3 BauGB hingewiesen. Die Öffentlichkeit hatte bis zum 08.07.2011 Gelegenheit, sich frühzeitig zur Planung zu äußern. Hierbei sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.2011 parallel frühzeitig an der Planung beteiligt worden. Es liegen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Bezirksregierung Köln, Dez. 53 (Immissionsschutz) vor, die umfassend abzuwägen sind. Die Stellungnahme des Geologischen Dienstes ist in die Begründung eingearbeitet worden.

### **2.3.2 Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die im Lichte der neueren Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes – auch in anderen Verfahren geführten – Diskussionen mit der Bezirksregierung um eine rechtssichere Planung bei der sich insbesondere in einer Gemengelage stellenden Problematik des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG, Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996 in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16.12.2003; im folgenden Richtlinie 96/82/EG) führte zu der Überzeugung, dass ein vorhabenbezogener B-Plan die sinnvollere Planungsgestaltung ist. Hier besteht die Möglichkeit, das Projekt exakter zu erfassen und über den Durchführungsvertrag umfassende Regelungen zur Absicherung der notwendigen technischen und organisatorischen Maßnahmen zu vereinbaren.

Der dem Aufstellungsbeschluss beigefügte Vorentwurf des Bebauungsplans sah eine Fläche für den Gemeinbedarf vor. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde nach Erörterungen mit der Bezirksregierung Köln gewählt. Hierdurch ist eine bessere planungsrechtliche Verknüpfung mit dem Gewerbe- und In-

dustriegebiet, auch in Hinblick auf die nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes gewährleistet. Daher wird die Kindertagesstätte aufgrund ihres Standortes planungsrechtlich als „Betriebskindertagesstätte“ festgesetzt. Auch ergeben sich durch den gesetzlich vorgeschriebenen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verlässliche Möglichkeiten zur Steuerung des Projektes in Hinblick auf die angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen.

Bezüglich der baulichen und gestalterischen Inhalte des Projektes wie auch der geplanten Nutzung als Betriebskindergarten ergibt sich kein Unterschied zum Entwurf des B-Plan 199/I. Der Vollständigkeit halber ist nunmehr der Bereich der Stellplätze der Kindertagesstätte mit in den Planbereich einbezogen worden (Ecke Kaiser-Wilhelm-Allee/Friedrich-Ebert-Straße – B 8). Diese Fläche war bereits im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfs (Lageplan) des Entwurfs des B-Plans 199/I als Stellplatzanlage dargestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 199/I wird aufgehoben.

### **2.3.3 Anwendung § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Infrastruktur für soziale Zwecke und hält die Schwellenwerte des § 13a BauGB (hier: weniger als 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche) ein. Der Park ist von Bebauung umgeben und Teil des Stadtkörpers. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.

Mit der Planung werden auch keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen aufgrund der anthropogenen Nutzung der Fläche auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Die Untersuchung hinsichtlich des Artenschutzes bestätigt dieses Ergebnis.

Es besteht ein nachvollziehbares Interesse des Vorhabenträgers an der schnellen Realisierbarkeit des Projektes Kita. Der Einsatz des rechtlichen Instrumentes des beschleunigten Verfahrens ist vor diesem Hintergrund sinnvoll und möglich, um kurzfristig für die Kindertagesstätte Planungssicherheit zu erlangen.

Planverfahren und Baugenehmigungsverfahren laufen soweit als möglich parallel, um eine kurzfristige Genehmigung erstellen zu können.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, bei Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen von der Möglichkeit einer frühzeitigen Genehmigung vor der Auslegung des Planentwurfes Gebrauch zu machen (§ 33 Abs. 3 BauGB). Hierbei werden die bisherigen Stellungnahmen zum B-Plan 199/I vollumfänglich in die Betrachtung und Abwägung mit einbezogen.

### **3. Planungsbindungen / Bestand**

---

#### **3.1 Landesplanung**

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Teil des Gewerbe- und Industriegebietes (GIB) dargestellt. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist an die Bezirksregierung gestellt worden. Die Prüfung ist abgeschlossen und die Stellungnahme wird in Kürze erwartet.

#### **3.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/bestehendes Planungsrecht**

Der Carl-Duisberg-Park – und somit das Plangebiet – ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen als Grünfläche mit der zusätzlichen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Auch der Flächennutzungsplan der Stadt Köln enthält die Darstellung „Grünfläche“. Nördlich und südlich grenzen in beiden Flächennutzungsplänen Industriegebiete (GI). Auch das angrenzende Besucherzentrum und die dazugehörige Stellplatzanlage sind als GI dargestellt.

Die geplante Baugebietsausweisung als Gewerbegebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP ist daher anzupassen. Aufgrund der Möglichkeiten des § 13a BauGB erfolgt dabei keine eigenständige Änderung des FNP, sondern eine Berichtigung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Der Landschaftsplan trifft für den Carl-Duisberg-Park keine Aussagen. Es handelt sich hierbei nicht um die freie Landschaft. Die Fläche ist – wie der ganze Parkbereich südlich und östlich der Bebauung BayKomm, Unternehmenszentrale und „Kasino“ – nicht baulich geprägt und nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die Flächen sind dem sog. „Außenbereich im Innenbereich“ zuzuordnen und beurteilen sich nach § 35 BauGB.

#### **3.3 Bestandssituation**

Das Plangebiet ist derzeit östlich des bestehenden Parkwegs durch die bestehende Zufahrt zum Besucherempfang, Flächen für Fahrräder sowie Teile des Außengeländes des ehemaligen Carl-Duisberg-Bades geprägt. Der Bereich des Besucherempfangs wird nach § 34 BauGB beurteilt. Westlich der historischen Zaunanlage ist eine offene Parkfläche als Landschaftspark. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch die Platanenallee entlang der Kaiser-Wilhelm-Allee sowie umfassenden Baumbestand, teilweise als großkronige Solitäre bzw. Baumgruppen, geprägt. Das alte Becken des schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzten Carl-Duisberg-Bades wurde im Oktober 2011 abgebrochen.

#### **3.4 Historie und Denkmalschutz**

Der Carl-Duisberg-Park ist eine private – der Öffentlichkeit in weiten Teilen zugängliche – Parkanlage im Stile eines Landschaftsparks. Er erstreckt sich zu beiden Seiten der Stadtgrenze Köln-Leverkusen und wird vom CHEMPARK eingerahmt.

Die Parkanlage entstand aus der zur Leverkus´schen Alizarinfabrik gehörenden Villenumgebung schon vor 1900. Nach seiner planmäßigen Gestaltung durch Carl Du-

isberg wurde die neu geschaffene Parkanlage mit einer Vielzahl von Kunstwerken ausgestattet. Nach den großen Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg und der Nachkriegszeit wurde der Park in wesentlichen Teilen wieder aufgebaut bzw. neu angepflanzt. Die Wege als „Grundriss“ des Parks sind innerhalb des Plangebietes weitestgehend historisch und ein Zeugnis der Geschichte. Einzelne Kunstwerke sind als Denkmäler zu erhalten. Der Park selbst ist kein eingetragenes Denkmal.

Entlang der Kaiser-Wilhelm-Allee konzentrieren sich eine Vielzahl der zentralen Büro- und Verwaltungsgebäude der im CHEMPARK ansässigen Firmen. Im bzw. am Carl-Duisberg-Park selbst befinden sich die Unternehmenszentrale der Bayer AG, das „Kasino“ als zentraler Restaurationsbetrieb sowie das Tagungszentrum Bay-Komm und das Besucherzentrum.

Nördlich an des Plangebiet grenzen die ehemalige Pharma-Tablettenfabrik E39 von 1928/29 (Architekt Emil Fahrenkamp) in ihrer ziegelsteinsichtigen Architektur des internationalen Stils und das Verwaltungsgebäude mit Lager K12/K13 der ehem. Fa. AGFA aus 1953/55 von Dr. Fritz Kunz als moderner Bürobau in Stahlbetonarchitektur mit ziegelsteinverblendetem Anbau. Die Gebäude sind in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen als Baudenkmale eingetragen.

Die Bronzeskulptur „Die Schauende“ ist am 27.12.2011 in die Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen. Das „Fabrikkasino“ W18, im Jahr 1913 als Speisemöglichkeit für die Belegschaft erbaut, wie die an der Kaiser-Wilhelm-Allee befindliche Skulptur „Bayer-Löwe“ sowie verschiedene andere im Park befindliche Skulpturen sind nicht in die Denkmalliste eingetragen; die Untersuchung der Denkmaleigenschaft ist noch nicht abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt somit in der engeren Umgebung von Baudenkmalen und bedarf gem. § 9 Abs. 1 lit. b) DSchG NRW bei Veränderungen der Beurteilung und Genehmigung der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Untere Denkmalbehörde, um Auswirkungen auf Denkmäler zu minimieren. Nach Prüfung der Unterlagen ist anzunehmen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Denkmäler zu befürchten sind.

### **3.5 Verkehr/technische Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist an den überörtlichen Verkehr über die Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße 8) angebunden. Es besteht von der Kaiser-Wilhelm-Allee (Privatstraße) ein Linksabbieger zum Besucherzentrum. Diese Grundstückszufahrt befindet sich ca. 80 m entfernt.

Über die Flächen des Grundstückseigentümers besteht eine Anbindung an die Ver- und Entsorgungssysteme des CHEMPARKS.

### **3.6 Umweltbelange**

Da das Projekt den Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB entspricht, wird für den Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert würde. Gleichwohl müssen die Umweltbelange wie auch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung weiterhin geprüft werden.

### **3.6.1 Natur, Landschaft, Artenschutz, Klima**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der in geringem Umfang für den Bau des Projektes entfernt wird. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine landschaftspflegerische Eingriffs-/Ausgleichsbewertung durchgeführt. Diese wurde nach dem Verfahren „Methode zur ökologischen Bewertung von Biotop-typen nach Ludwig“ durchgeführt. Auch wenn in einem Verfahren nach § 13a BauGB keine Verpflichtung zum Ausgleich besteht, können die dort ermittelten ökologischen Werteeinheiten aufgrund bestehender vertraglicher Regelungen zwischen der Stadt Leverkusen und der Bayer AG über ein sog. „Ökokonto“ verrechnet werden.

Wenn die Baumfällung und die Gebüschrodung im begründeten Einzelfall nicht auf-schiebbar ist, muss zuvor eine Kartierung der betroffenen Standorte im Hinblick auf Brutvögel und bei Bäumen zusätzlich im Hinblick auf baumhöhlenbewohnende Fle-dermäuse von einem Fachmann durchgeführt werden. Nach Prüfung durch das be-auftragte Architektur- und Landschaftsplanungsbüro liegen keine Hinweise auf ge-schützte Tierarten gem. Bundesnaturschutzgesetz vor (BNatSchG).

Der „Carl-Duisberg Park“ stellt auch einen wichtigen stadtklimatischen Ausgleichs-raum dar, der durch das Vorhaben in seiner Funktionalität nicht beeinträchtigt wird.

Zur Sicherung erhaltenswerter, städtebaulich prägender Bäume und Gehölzgruppen erfolgen entsprechende Festsetzungen.

### **3.6.2 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch den es umgebenden CHEMPARK und Verkehrsinfrastruktur geprägt und entsprechend durch Immissionen (u.a. Lärm, Gerüche) vorbelastet.

Im Rahmen des Planverfahrens sind die Belange des vorbeugenden Immissions-schutzes (§ 50 BImSchG und Richtlinie 96/82/EG) zu beachten. Dies betrifft die im CHEMPARK befindlichen Betriebsbereiche nach Störfallverordnung. Zur Kita nächstgelegene Produktionsanlagen liegen in mindestens 500 m Abstand. Hier kommen Ammoniak in Anlagen in ca. 500 m Entfernung zur Kita, Ammoniak in ca. 700 m, Chlor und Thionylchlorid in ca. 800 m, Acrolein, Phosgen und Brom in ca. 800 m, n-Butylisocyanat in ca. 900 m, Phosgen in ca. 900 m und Schwefeldioxid in Anla-gen in ca. 1100 m Entfernung zur Kita zum Einsatz.

Eine Bewertung hinsichtlich der sich hieraus für den Kita-Betrieb ergebenden Gefah-ren hat der TÜV Nord mit seinem „Gutachten zur Ermittlung und Bewertung des – von den benachbarten Betriebsbereichen des Chemparks Leverkusen ausgehenden - Risikos für die geplante Kindertagesstätte Carl- Duisberg-Park unter dem Gesichts-punkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie“ vom Oktober 2011 (folgend kurz „Gutachten“ genannt, s. Anlage) vorgenommen. Hierin werden die Risiken auf Grundlage des durch die Kommission für Anlagensicherheit erarbei-ten Leitfadens KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bau-leitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ abgeschätzt.

Betrachtet wurde hierbei die Gefahr durch Acrolein und Chlor als giftige Gase bzw. leicht flüchtige Stoffe mit dem größtmöglichen Gefahrenpotenzial für die Kita. Die anderen Stoffe können demgegenüber in der Betrachtung zurück treten. Die Kita liegt hinsichtlich dieser beiden Stoffe innerhalb der vom KAS-18-Leitfaden formulierten Achtungsabstände bei einer Planung „ohne Detailkenntnisse“ (Abstandsklasse IV). Von daher werden vom Gutachter technische und organisatorische Maßnahmen vorgeschlagen, um dem Schutzbedürfnis der Kinder und Kita-Mitarbeiter Rechnung zu tragen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die KiTa unter Berücksichtigung der vorhabenseitig geplanten Schutzmaßnahmen so gestellt ist, als läge sie am Rande oder noch außerhalb des voraussichtlichen angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18.

Durch den gegebenen Abstand der Kita zu den Anlagen des CHEMPARKS sind Brand- und Explosionsgefahren im Sinne des Leitfadens KAS-18 ohne Belang für das Vorhaben.

### **3.6.3 Wasser**

Das Vorhaben soll entwässerungstechnisch (Schmutz- und Niederschlagswasser) an das vorhandene Leitungssystem des CHEMPARKS angeschlossen werden, da der Vorhabensbereich wasserrechtlich nicht als erstmalig bebaut gilt und damit die Verpflichtung zur Versickerung nach WHG/LWG entfällt. Analog zum Thema Boden erfolgt eine abschließende Aussage nach Abschluss der Untersuchungen. Die Details zum Anschluss an das Infrastruktursystem werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln sein.

Weitere wasserwirtschaftliche Belange, wie z. B. Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz, Oberflächengewässer, etc., werden nicht tangiert.

### **3.6.4 Boden**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster der Stadt Leverkusen (BAK) die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

SW 3030 – Bayer AG/Chempark („Betriebsstandort“)

SW 3030T2200 – Teilfläche Bayer AG Block W („Betriebsstandort“)

SW 2060 – Tankstelle Gasolin am Bayerwerk („Altstandort“)

Es wurde eine Baugrunduntersuchung für den Bereich der Kindertagesstätte durchgeführt. Der Bericht der Currenta GmbH und Co. OHG, Abteilung Boden- und Altlastenmanagement vom 18.08.2011 hat diese Untersuchung ausgewertet und kommt zu dem Schluss, dass die bisherige Nutzung des Geländes und die Baugrunduntersuchung auf keine schädliche Bodenverunreinigung hinweist.

Vor Umnutzung des Grundstückes zwecks Errichtung einer Kindertagesstätte einschließlich Spielflächen wird die Untersuchung auf eine umfassende (alt)nutzungsbezogene Erkundung und Bewertung potentieller schädlicher Bodenveränderungen für den gesamten Planbereich ergänzt. Hierbei ist durch eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG i.V.m. BBodSchV abschließend zu klären,

ob eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) vorliegt oder zukünftig zu besorgen ist und ob diese ggf. weitere Maßnahmen erforderlich macht. Art und Umfang der Untersuchungen sind im Vorfeld mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

#### 3.6.5. Geologie

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T<sup>1</sup> (zur Beachtung in DIN 4149 – Erdbebennorm).

## 4. Planung und Festsetzungen

---

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung als „Betriebskindertagesstätte“ und für den östlichen Bereich an der B 8 als „Stellplatzanlage“.

Die Festsetzung ist auf diese Nutzung beschränkt, da es Grundzug der Planung ist, an diesem für diese Nutzung geeigneten Standort Flächen für eine Betriebskindertagesstätte zu sichern. Anlagen für soziale Zwecke können sowohl in Gewerbegebieten als auch in Gewerbe- oder Industriegebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Ausnahme zugelassen werden.

Die Betriebskindertagesstätte genießt immissionsschutzrechtlich keinen höheren Schutzanspruch als die sie umgebenden Gewerbebetriebe. Im Rahmen der planerischen Vorsorge ist allerdings dem Nutzungszweck und den Bedürfnissen der Kinder hinreichend Rechnung zu tragen. Die Ausweisung erfolgt daher am Rande des Gewerbe- und Industriegebietes und nutzt die Vorteile, die der Park – insbesondere hinsichtlich Luft, Licht und Bezug zum Grünraum bietet.

Im Rahmen der Projektplanung wird den o. g. Bedürfnissen durch eine entsprechende Planung Rechnung getragen (Ruheräume, Sichtschutz etc.). Nähere Festsetzungen sind hierfür auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Für das Gebäude innerhalb der Stellplatzanlage erfolgt eine bestandssichernde Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO mit der Beschränkung auf nicht-störende gewerbliche Nutzungen

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Kindertagesstätte ist auch hinsichtlich ihrer Größe für die Beschäftigten der Bayer AG bzw. des CHEMPARKS und für das Einzugsgebiet angemessen dimensioniert. Vorgesehen sind ca. 125 Kinderbetreuungsplätze und ca. 30 Mitarbeiter/innen.

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich an der geplanten Grundfläche des Gebäudes, bietet aber gewisse Spielräume für Änderungen im Detail.

Zulässig ist ein solitärer Baukörper. Ausnahmsweise können in Grundfläche und Höhe deutlich untergeordnete Nebengebäude (Gartenhaus) zugelassen werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 9,00 m über natürlichem oder genehmigtem Gelände festgesetzt. Eine konkrete Festsetzung über N.N. erfolgt erst im weiteren Verfahren, wenn feststeht, ob und welche Maßnahmen für den Boden erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise eine Überschreitung bis 1,5 m genehmigt werden, wenn diese sich nicht negativ auf die Parklandschaft auswirkt (z.B. das Lichtband im aktuellen Vorentwurf). Auf die denkmalrechtlichen Belange wird verwiesen (Denkmalnahbereich, s. o.).

Für die erforderlichen weiteren Versiegelungen durch Plätze, Terrassen, Wege, Spielgeräte etc. sind maximal weitere 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR-2) festgesetzt.

### **4.3 Erschließung und Stellplätze**

Die bisherige Zufahrt zum zentralen Besucherempfang des CHEMPARKS von der Kaiser-Wilhelm-Allee aus wird zukünftig nur für die Kita genutzt werden. Die neue, nunmehr auf Kölner Stadtgebiet liegende Zufahrt zum Besucherzentrum ist seitens der Stadt Köln nicht beanstandet worden. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens untersucht (Leistungsfähigkeit der Knoten- und Anschlusspunkte bzw. mögliche Auswirkungen auf den Busverkehr).

Aufgrund der Erkenntnisse der verkehrlichen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist.

Die Verkehre können – bedingt durch den Neubau der Kita mit qualitativ leicht veränderter Zufahrtfunktion – auf der Kaiser-Wilhelm-Allee im Bereich der zukünftigen Kita-Zufahrt quantitativ als in etwa unverändert prognostiziert werden. Dabei ersetzen die „Kita-Verkehre“ die „Verkehre Besucherempfang“ mengenmäßig etwa in gleicher Größenordnung.

Stellplatzflächen für die Mitarbeiter sowie für den Bring- und Holverkehr werden im östlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

Für den konkreten Stellplatznachweis wurde eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme erstellt. Der Vorhabenträger geht derzeit von 15 Stellplätzen für Bring- und Holverkehr sowie 30 Stellplätzen für Mitarbeiter aus. Durch die Stellplatzanlage des Besucherzentrums sowie die südlich angrenzende Stellplatzanlage kann der konkrete Nachweis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Auf die gutachterliche Stellungnahme zum Verkehr wird verwiesen (BRE, 20.06.2011).

### **4.4 Bindungen für den Erhalt von Bäumen / Landschaftspflegerische Maßnahmen / ökologische Festsetzungen**

Durch die Planung wird die Rodung von ca. 28 Bäumen mittleren und jüngeren Alters erforderlich. Als Verminderungsmaßnahme sind An- und Umpflanzungen geplant. Die großen Baumbestände nördlich des bestehenden Weges werden soweit als möglich erhalten.

In Kombination mit der Außenanlagengestaltung wird der Charakter des Landschaftsparks erhalten bzw. angepasst.. Die Außenanlage fügen sich harmonisch in den Park ein. Das Wegenetz wird entsprechend angepasst.

Diese landschaftspflegerischen Maßnahmen sind städtebaulich motiviert, dienen gleichzeitig aber auch den vorgesehenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen. Ein formeller Ausgleich ist nicht erforderlich und im Rahmen eines beschleunigten Planverfahrens nicht vorgesehen (siehe § 1a BauGB in Kombination mit § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu diesen Maßnahmen freiwillig.

Der Vorhabenträger wird das Gebäude im Passivhausstandard errichten. Es wird angestrebt, die Vorgaben der Energiesparverordnung (EnEV 2009) erheblich zu unterbieten. Die Eingriffe werden über das Ökokonto der Bayer AG ausgeglichen. Somit sind durch Kompensationsmaßnahmen die Belange der Natur und auch die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt worden.

#### **4.5 Boden (Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Eine mögliche Bodenbelastung ist nach erster Prüfung durch den CHEMPARK-Betreiber Currenta als unbedenklich zu bewerten und spricht nicht gegen die Nutzung als Kindertagesstätte. In Abhängigkeit von den weiteren Untersuchungsergebnissen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich. Im Kontext des Bauantragsverfahrens, wie auch des weiteren Planverfahrens wird bis zu Satzungsbeschluss ermittelt, ob ggf. eine Kennzeichnung und ergänzende textliche Festsetzungen erforderlich sind.

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Der KBD empfiehlt die geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Das Gutachten des TÜV Nord vom Oktober 2011 („Gutachten zur Ermittlung und Bewertung des – von den benachbarten Betriebsbereichen des Chemparks Leverkusen ausgehenden - Risikos für die geplante Kindertagesstätte Carl-Duisberg-Park unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie“) schlägt eine Vielzahl von technischen und organisatorischen Maßnahmen vor. Soweit diese Maßnahmen auch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt werden können, wird hiervon Gebrauch gemacht. Im Einzelnen schlägt der Gutachter vor:

## Technische Maßnahmen

- Alarmierungs- und Kommunikationssystem (Anbindung des Kita-Gebäudes an die Sicherheitszentrale und die Werkswarnanlage).
- Alarmierungssystem (Brandmeldeanlage) - Alarmierung über Warnton und Telefon, sowie eine Rundsprechanlage (Direktdurchsagen) für das Außengelände.
- Bauausführung gemäß Passivhaus-Standard mit einer hohen Luftdichtheit der Gebäudehülle (Luftwechselrate von maximal  $0,6 \text{ h}^{-1}$  bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal).
- Keine betriebsmäßig zu öffnende Fenster.
- Lüftungssystem: automatische und benutzergesteuerte technische Lüftung (manueller Not-Aus). Normalbetrieblicher Luftwechsel über technische Lüftung in einem Bereich zwischen  $0,9 \text{ h}^{-1}$  und  $1,0 \text{ h}^{-1}$  geregelt.

Die Maßnahmen werden im Wesentlichen über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie auch den Durchführungsvertrag gesichert.

## Organisatorische Maßnahmen

- Sicherstellung der Alarmierungskette (Sicherheitszentrale und Werkswarnanlage).
- Personalschlüssel 1:5 – 1:7.
- Schulung des Personals (insb. „Rettung“ im Ereignisfall - Schnelles Aufsuchen des Gebäudes) und mind. halbjährliche „Schutz- und Räumungsübungen“.

Die Wirksamkeit der Schutzmaßnahmen ist maßgeblich von der tatsächlichen Kenntnis notwendiger Maßnahmen (u.a. das schnelle Aufsuchen eines Gebäudes), der Akzeptanz der Maßnahmen seitens der Betroffenen und letztlich dem Willen und der Fähigkeit zur Maßnahmenumsetzung abhängig. Entsprechende Voraussetzungen sind laut Gutachten durch die technische (Alarmierung), organisatorische (Schulung, Übung) und des persönlichen (Nutzer/Eltern sind im CHEMPARK und angrenzenden Bereichen tätig) Bezugs der Betroffenen zur Einrichtung ausnahmsweise gegeben.

Die Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Die Sicherung der technischen und organisatorischen Maßnahmen stellt einen Grundzug der Planung dar.

## 5. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrages

---

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 12 Abs. 3 und 3a der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

- Übernahme städtebaulicher Entwurf
- Energetische Qualität des Gebäudes
- Technische und organisatorische Maßnahmen zur Konfliktminderung und Bewältigung (§ 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie)

Folgende organisatorische Schutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Personalschlüssel liegt bei 1:5 und kann im ungünstigsten Fall (Urlaub, Krankheit) 1:7 betragen.
- Angemessene Schulungen der Mitarbeiter und Durchführung von mind. halbjährlichen „Schutz- und Räumungsübungen“. Beachtung, dass Kinder nicht eigenständig flüchten, sondern mit den Betreuern bzw. durch die Betreuer ins Haus geleitet bzw. getragen werden.
- Sicherstellung der Alarmierungskette (Sicherheitszentrale und Werkswarnanlage).
- Einbindung in das Sicherheitskonzept – AGAP.

Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen werden folgende technische bzw. bauliche Schutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt:

- Bauausführung gemäß Passivhaus-Standard mit einer hohen Luftdichtheit der Gebäudehülle (Luftwechselrate von maximal  $0,6 \text{ h}^{-1}$  bei einer Druckdifferenz von 50 Pascal).
- Keine betriebsmäßig zu öffnende Fenster.
- Lüftungssystem: automatische und benutzergesteuerte technische Lüftung (manueller Not-Aus).

## **6. Auswirkungen der Planung und Abwägung**

---

Im Rahmen eines Planverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Zum jetzigen Verfahrensstand kann hierbei eingestellt werden, was nach Lage der Dinge bekannt ist und was sich aufdrängt sowie die bereits zum B-Plan 199/I eingegangenen Stellungnahmen.

### **6.1 Denkmalrechtliche und landschaftsgestalterische Belange**

Der Carl-Duisberg-Park stellt einen Teil der Stadtgeschichte Leverkusens dar. Jeder Eingriff, jede Bebauung ist daher sorgfältig abzuwägen. Für den Abwägungsprozess der Bauleitplanung ist die Frage der faktischen Unterschützstellung gemäß Denkmalschutzrecht wichtig, aber nicht entscheidend. Auf Ebene der Bauleitplanung sind der städtebauliche Kontext und die städtebauliche Funktion maßgeblich. Ein absoluter Vorrang kommt den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu. Gleichwohl ist eine sachgerechte und umfassende Behandlung der Thematik zwingend erforderlich. Der Carl-Duisberg-Park und auch das ehemalige Carl-Duisberg-Bad sind zwar formal keine Denkmäler.

Insofern ist das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Parks als Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (hier: „erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plät-

ze von geschichtlicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) in die Abwägung einzustellen. Im Sinne des Eingriffs in den Park sind auch die Belange der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ggf. zu berücksichtigen.

Dem gegenüberzustellen sind die Bedürfnisse der Familien bzw. junger Menschen und die Belange des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) sowie die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Zu berücksichtigen sind hierbei auch die Vorgaben aus dem KiBiz zur Versorgung der unter Dreijährigen und die Vereinbarkeit von Erziehung und Beruf.

- Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Der Carl-Duisberg-Park ist nicht in der Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum inhaltlich identischen B-Plan 199/I „Kita Carl-Duisberg-Park“ hatte allerdings das LVR (Landschaftsverband Rheinland) - Amt für Denkmalpflege im Rheinland die Auffassung vertreten, der Carl-Duisberg-Park habe Denkmalwert. Eine Begründung kann allerdings nach eigener Aussage des LVR derzeit nicht gefertigt werden.

Soweit sich diesbezüglich im Verfahrensverlauf noch eine Änderung ergeben sollte, ist aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde der Bau einer Kita in der geplanten Ausführung und Stelle auch in diesem Fall fachlich möglich. Die Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde teilt die Auffassung des LVR nicht, da die kontinuierliche Modifikation der Parkanlage keinen Denkmalwert der Restanlage als Park mehr erkennen lässt.

- Prüfung von Alternativen

Mit Blick auf die Bedürfnisse von Familien, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu realisieren, ist ein Standort der Kita in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz ein schwer wiegender Belang. Dies ist gleichsam ein Anliegen der Wirtschaft, da die Bayer AG ihren Mitarbeitern die Möglichkeit zur Kinderbetreuung geben möchte und so auch ihre Attraktivität als Arbeitgeber steigert. Diesbezüglich ist der Standort bewusst so gewählt, dass eine große Zahl an Mitarbeitern auf ihrem alltäglichen Weg zur Arbeit ohnehin an dem geplanten Standort vorbei kommt. So ergibt sich eine optimale Wegstrecke. Eine kurze Wegführung bei Bring- und Abholvorgängen ist mit der geplanten Stellplatzanordnung gewährleistet. Dies ist insbesondere für die Zielgruppe der unter 3-jährigen von besonderer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der bestehenden Leitungen des CHEMPARKS im Randbereich des Parks und anderer Ausschlusskriterien (Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, Erschließung, etc.) ist der gewählte Standort der favorisierte.

Gleichwohl sind Standortvarianten erörtert worden. Im Ergebnis stehen alternative Standorte für eine 8-gruppige Kita mit entsprechenden qualitativ wertvollen Außen-spielflächen außerhalb des Parks in Werksnähe nicht zur Verfügung.

Der vom LVR vorgeschlagene alternative Standort steht nicht zur Verfügung, weil sich dort das Besucherzentrum befindet. Dies ist eine für die Koordination der Besu-

cher der unterschiedlichsten Firmen im CHEMPARK eine unabdingbare Einrichtung und bedarf zur wirksamen Aufgabenerfüllung einer zentralen Lage.

Der Bereich südlich des Besucherzentrums befindet sich überwiegend auf Kölner Stadtgebiet. Ein bei Realisierung des Vorhabens an dieser Stelle erforderliches interkommunales Planverfahren würde den zügigen Ausbau der Kita-Betreuungsplätze verhindern. Dies ist allerdings insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Bundesland Nordrhein-Westfalen eine vergleichsweise niedrige Betreuungsquote hat, negativ zu bewerten. Auch städtebaulich ist ein zusätzliches Gebäude südlich des Besucherzentrums nicht zu befürworten. Der Carl-Duisberg-Park ist dadurch geprägt, dass die gesamte Südseite von baulichen Anlagen freigehalten ist. Nur der Norden ist durch Einzelbauten im Grün geprägt (BayKomm, Zentrale Bayer Holding, Kasino). Insofern ist die aktuelle Planung städtebaulich konsequent. Die Öffnung des Parks nach Süden wird somit nicht angetastet und eine Bebauung hier nicht initiiert.

Eine Vorhabenrealisierung inmitten des Parks ist wegen der nicht gegebenen Verkehrsanbindung und der sich dann ebenfalls stellenden städtebaulichen Fragen keine Alternative.

Städtebauliche Belange und Belange der Landschaftspflege werden auf Grund der konkreten Vorhabenplanung als geringer eingeschätzt. Der Bau der Kita an der geplanten Stelle schränkt die Bedeutung des Parks nicht ein. Seine städtebauliche, geschichtliche und gesellschaftliche Bedeutung bleibt erhalten:

Die für die Kita vorgesehene Fläche ist heute geprägt von einer Stellplatzanlage für Zweiräder, parkinterne Verbindungswege, dem ehemaligen Wasserbecken des ehemaligen Schwimmbads sowie Laubbäumen unterschiedlicher Größe und anderen Freiraumelementen. Die Fläche macht etwa 0,65 % der Fläche des Carl-Duisberg-Park aus und ist für die Wahrung der Funktionsfähigkeit des Parks erstens nicht wesentlich.

Der Übergang zwischen Kita und Park wird zweitens hochwertig gestaltet und trägt so zu einer Aufwertung und Entwicklung des Parks bei. Der Carl-Duisberg-Park ist eingebettet in den Siedlungskörper und umgeben von Industriegebieten. Sein gesellschaftlicher Wert und seine Nutzbarkeit werden auch durch direkt angrenzende bauliche Nutzungen gesteigert. Im Einklang mit § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB trägt hier eine Entwicklung (Bau der Kita) bei zum Erhalt des (Orts- und Landschaftsbildprägenden) Carl-Duisberg-Parks. Mit der Realisierung der Kita als „Solitär“ lassen sich dabei die Eingriffe in die Struktur des Parks mit seinen offenen Flächen am ehesten minimieren.

Ein Teil des Parks wird durch einen Zaun abgetrennt und ist nur einer begrenzten Öffentlichkeit zugänglich. Es handelt sich jedoch nicht um einen öffentlichen Park, sondern um eine private Parkanlage, die für die Beschäftigten des Werks geschaffen worden ist. Aus dieser Zielrichtung folgt, dass auch ein stetiger Wandel an die Bedürfnisse der Zeit erfolgen kann und muss. Im Sinne der Beschäftigten ist es angesichts der gestiegenen Anforderungen an die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, ein verlässliches Betreuungsangebot zu haben. Durch den Neubau der Kita wird dies gewährleistet. Zudem wird die Funktionsfähigkeit des Parks nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil trägt die an den Park angrenzende Kita zu seiner Wertschätzung bei.

Es besteht zudem viertens die Möglichkeit, durch den Grundstückseigentümer eine umfassende Dokumentation der historischen Situation zu erstellen. Damit wird den geschichtlichen Belangen zumindest anteilig Rechnung getragen.

Die Thematik Eingriff in die Landschaftsarchitektur des Parks ist bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Plan 199/I gewürdigt worden. Im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeiten zum Planverfahren sind seitens der Bürgerinnen und Bürger keine negativen Stellungnahmen eingegangen. Das Projekt ist bereits in 2010 innerhalb der Bayer AG vorgestellt worden und wird von den Beschäftigten in hohem Maße begrüßt. Auch der Aufstellungsbeschluss erfolgte mit großer Zustimmung.

Im Ergebnis wird der Zielsetzung des Grundstückseigentümers, hier auch aus städtebaulichen Gründen einen Solitär an der Kaiser-Wilhelm-Allee zu platzieren, gefolgt. Dadurch lässt sich der Eingriff in die Struktur des Parks mit seinen offenen Flächen am ehesten minimieren. Ein weiterer Punkt ist, dass sich an dieser Stelle hinsichtlich der Abstände zu Störfallbetrieben einer der wenigen geeigneten Standorte in unmittelbarer Nähe zur Kaiser-Wilhelm-Allee als zentralen Bürostandort befindet. Zielsetzung ist es auch, die Kita innerhalb des Leverkusener Stadtgebietes zu realisieren. Da insbesondere eine Betreuung der unter Dreijährigen vorgesehen ist, wirkt sich diese Einrichtung für die Stadt Leverkusen positiv auf die Erfüllung der Vorgaben aus dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz) aus. Der auch ursprünglich vom Grundstückseigentümer vorgesehene Standort „Besucherzentrum“ steht nicht zur Disposition. Er ist weiterhin aus betrieblichen Gründen erforderlich.

Die Bedürfnisse der jungen Familien und der Wirtschaft wiegen daher schwerer. Ihnen ist der Abwägung der Vorrang zu geben.

Die Planung bedeutet eine Einschränkung der Freiflächen und teilweise der Veränderung der Wegeführungen und Strukturen des Parks.

## **6.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 50 BImSchG und Richtlinie 96/82/EG)**

- Rechtliche Rahmenbedingungen

Ein Kindergarten ist gemäß § 8 Abs. 3 Nr.2 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als soziale Nutzung als Ausnahme in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Wesentlicher Grund für eine solche Ausnahmeregelung ist, dass die Einrichtung dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet dient („Betriebskindergarten“). Hinsichtlich der Empfindlichkeit (z.B. Lärm, Gerüche, Erschütterungen) ist hier der Kindergarten den gewerblichen Nutzungen gleichgestellt.

Neben dem Bau- und Planungsrecht sind hier an diesem Standort aber die besonderen immissionsschutzrechtlichen Aspekte hinsichtlich der Störfall-Thematik zu beachten. Auf das Urteil des Eu-GH vom 15.09.2011 (C 53/10) wird verwiesen.

Auf Grund der Umsetzung der Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei Unfällen mit gefährlichen Stoffen dienenden § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schützenswerte Nutzungen und Betriebs-

bereiche nach Störfallverordnung grundsätzlich voneinander zu trennen bzw. ein angemessener Ausgleich der unterschiedlichen Interessen herzustellen.

Die Richtlinie bezweckt die Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt, um auf abgestimmte und wirksame Weise in der ganzen Gemeinschaft ein hohes Schutzniveau zu gewährleisten (Art. 1). Wesentlicher Fokus der Richtlinie ist die Anlagensicherheit. Artikel 12 („Überwachung der Ansiedlung“) hat direkte Auswirkung auf die Planung:

(1) Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie

- a) die Ansiedlung neuer Betriebe,
- b) Änderungen bestehender Betriebe im Sinne des Artikels 10,
- c) neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr, Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Zurzeit gibt es weder nach europäischem noch nach deutschem Recht konkrete verbindliche Vorgaben zu Bemessung des angemessenen Abstandes. Für die Bauleitplanung hat die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ ( Leitfaden KAS 18) erarbeitet. Hier werden Kindergärten als schutzbedürftige Nutzungen eingestuft.

- Projekt „Betriebskindergarten“ und Rahmenbedingungen am Standort

In städtebaulich-funktionaler Hinsicht ist die Kita dem Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Friedrich-Ebert-Straße (B 8) und angrenzenden Betriebsbereichen zugeordnet, sie dient dem Gewerbe- und Industriegebiet. Mit dem Ansatz einer als „Betriebskindergarten“ festgesetzten Nutzung und einem Vorhaben das gerade dem Arbeitsstandort CHEMPARK dienen und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie auch in organisatorischer Sicht unterstützen soll, legt die Standortwahl möglichst benachbart zu den Arbeitsplätzen, aber dennoch in Randlage zum CHEMPARK, nahe.

Von den Rahmenbedingungen am Standort her befinden sich hier in räumlicher Nähe Betriebsbereiche im Sinne der Störfallverordnung (s. oben 3.6.2).

- Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen

Der CHEMPARK befindet sich innerhalb einer Gemengelage und weist angrenzend eine Vielzahl von relevanten Nutzungen auf (Verkehr, Einzelhandel, Wohnen). Insofern stehen sich unterschiedliche Interessen gegenüber:

Die Belange der Wirtschaft bzw. der Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB) sind in zweierlei Hinsicht berührt: Hier ist zum einen das Interesse der Bayer AG an dem Bau der Kita, die ihre

Attraktivität als Arbeitgeber steigert und zusätzliche Arbeitsplätze schafft, zu sehen. Diesem Belang angeschlossen ist der der Bedürfnisse der Familien bzw. junger Menschen und die Belange des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Zum anderen haben die bestehenden Betriebe mit Betriebsbereichen im Sinne der Störfallverordnung, die sich in der Nähe der geplanten Kita befinden, ein Interesse daran, in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt zu werden. Hier ist ein angemessener Ausgleich zu schaffen, der zudem den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB), gerecht wird.

Durch die Regelungen dieses Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages werden die Genehmigungsbehörden in die Lage versetzt, im Rahmen einer individuellen Entscheidung die Sicherheitslage des Betriebskindergartens gebührend zu würdigen und Genehmigungen auch für neue oder die Erweiterung von bestehenden Störfallbetrieben zu erteilen.

Das Gutachten des TÜV Nord kommt zu dem Schluss, dass die Kita aufgrund der berücksichtigten, vorhabenseitig geplanten Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Gefährdung durch die Gefahrenpotentiale des CHEMPARKS so gestellt ist, als läge sie am Rande des voraussichtlichen angemessenen Leitfadens KAS 18 oder noch außerhalb derselben. Der Einschätzung des Gutachters wird gefolgt. Die Aufgabenstellung, die Methodik und die Ergebnisse sind von der zuständigen Bezirksregierung Köln und des hinzugezogenen LaNUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) geprüft und hinsichtlich der fachlichen Eignung bestätigt worden.

Bei Einhaltung der im Gutachten beschriebenen technischen und organisatorischen Maßnahmen bestehen keine Bedenken gegen eine Realisierung der Kita am vorgesehenen Standort. Zwar werden bei einer vordergründigen Betrachtung die im KAS-18-Leitfaden formulierten Achtungsabstände unterschritten. Dies wird allerdings durch die Schutzmaßnahmen so kompensiert, dass sich der geringere Abstand nicht negativ auswirkt. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Sicherheitskonzeptes des CHEMPARKS und die Einbeziehung der Kita in dieses. Alle im Sinne der Störfallverordnung relevanten Betriebe werden über das Konzept erfasst. Die Sicherheitszentrale des CHEMPARKS ist daher in der Lage, Störfälle direkt aufzunehmen und organisatorische Maßnahmen einzuleiten (Warnung der betroffenen Personen, Schadensbekämpfung etc.).

In diesem Fall werden die Kinder kurzfristig durch das Betreuungspersonal in das Gebäude geführt. Das Gebäude schützt die Personen durch seine technische Konzeption hinsichtlich der Luftdichtigkeit.

Die Einhaltung der vom Gutachter vorgeschlagenen technischen Maßnahmen wird weitgehend bereits über entsprechende Festsetzungen des B-Plans gewährleistet. Zudem sind sie ebenso wie die organisatorischen Maßnahmen im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verbindlich gemacht worden. Die umfassenden technischen und organisatorischen Regelungen des vorhabenbezogenen B-Plans sowie des Durchführungsvertrages sind daher eine erforderliche, aber auch ausreichende Einschränkung der Nutzung der Fläche. Durch sie ist ein Betrieb der Kita an diesem Standort gerechtfertigt.

Die Einhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages ist maßgeblich für die Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte. Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind eine Verpflichtung des Vorhabenträgers nicht nur gegenüber der Stadt, sondern auch gegenüber den Nachbarn. Sie entfalten somit nachbarschützende Wirkung.

Aus diesem Grunde ist die Kita unter Berücksichtigung der – sehr umfassenden – vorhabenseitig geplanten Schutzmaßnahmen nach Ansicht der Sachverständigen, der nach eingehender Prüfung gefolgt wird, vertraglich mit dem CHEMPARK und bedarf keiner weiteren Beschränkungen.

Auch umgekehrt ergeben sich aus der Existenz der Kita voraussichtlich keine negativen Konsequenzen für die vorhandenen Betriebe, denn sie stellt keine wesentliche, neue Entwicklung an diesem Standort dar. Es befinden sich bereits heute Gebäude im Park (BayKom, Unternehmenszentrale und Kasino), die nicht unmittelbar der industriellen Produktion dienen, sondern dem Standort insgesamt. Zudem ist der Park selbst ebenso öffentlich nutzbar wie die direkt angrenzende Bundesstraße. Von daher ergibt sich auf Grund des Baus der Kita nur ein quantitativer, nicht aber ein qualitativ anderer Aspekt bei der im Rahmen von § 50 BImSchG zu treffenden Abwägung.

Die Kita kann daher mit den durch das Gutachten vom TÜV Nord vorgeschlagenen Maßnahmen in der Gemengelage realisiert werden. Dem Trennungsgebot ist sowohl mit Blick auf den Schutzbedarf der Kita als auch auf das Entwicklungsinteresse der „Störfallbetriebe“ Rechnung getragen.

### **6.3 Schlussbetrachtung**

Die Belange der Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Erhaltung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB werden gegenüber den Belangen der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen bzw. des Bildungswesens im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 zurückgestellt. Die Bayer AG gemeinsam mit dem vorgesehenen Träger der Kindertagesstätte (DRK) leistet hier einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit Betreuungsplätzen, insbesondere für die unter dreijährigen Kinder (U3).

Durch die Absicherung der Planung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine dem Carl-Duisberg-Park angemessene städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Lösung gewährleistet und damit den o.g. Belangen des städtebaulichen Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Die Planung ist aufgrund der Untersuchungen des Gutachtens und der sich darauf gründenden Bindungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und den in der Richtlinie 96/82/EG formulierten Zielen vereinbar. Mit der Absicherung von Schutzmaßnahmen zugunsten der Kita über Festsetzungen des B-Plans sowie über den Durchführungsvertrag auf der einen Seite und die Konzeptionierung ohne eine Verschlechterung für die Entwicklungsinteressen der Betriebe mit Betriebsbereichen im Sinne der Störfallver-

ordnung auf der anderen Seite ist dem Trennungsgebot in der besonderen Konstellation Rechnung getragen. Zwischen den Belangen der Wirtschaft bzw. dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a und c), dem Belang des Umweltschutzes, insbesondere den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit und dem Belang (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 c BauGB) und den zu berücksichtigenden Bedürfnissen der Familien bzw. junger Menschen und den Belangen des Bildungswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) ist in diesem Fall ein Ausgleich geschaffen worden.

Den Belangen der Umwelt wird durch Anpflanzungsmaßnahmen Rechnung getragen werden („Ökokonto“). Ein positiver Aspekt für den Klimaschutz ist die Planung des Vorhabenträgers, die Kindertagesstätte im Passivhausstandard zu errichten und somit Energie und CO<sup>2</sup> einzusparen. Auch lassen sich durch die enge Zuordnung von Arbeit und Kinderbetreuung Wege verkürzen.

## 7. Planverwirklichung

---

### 7.1 Umsetzung

Das Projekt und alle ggf. erforderlichen Anpassungsmaßnahmen der Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) werden durch den Vorhabenträger finanziert. Der Vorhabenträger trägt die Kosten aller erforderlichen Gutachten und Untersuchungen.

### 7.2 Statistik/Kennwerte

Fläche des Plangebietes:	ca. <b>23.550 m<sup>2</sup></b>
„Betriebskindertagesstätte“	ca. 9.530 m <sup>2</sup>
„Stellplatzanlage“	ca. 4.320 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Parkanlage“	ca. 9.700 m <sup>2</sup>
Grundfläche des Hauptgebäudes:	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 2.400 m <sup>2</sup>
Anzahl der Betreuungsplätze:	ca. 125
Anzahl der Kita-Mitarbeiter:	ca. 20
Anzahl der Stellplätze:	ca. 32

Leverkusen, den 29.02.2012

gez.

Lena Zlonicky