

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

- **Begründung zum Aufstellungsbeschluss**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206/I „Kurtekottenweg / Fontanestraße“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf, Stadtbezirk I, im nördlichen Bereich der Straße „Kurtekottenweg“ bis zur Fontanestraße. Er umfasst ca. 4,7 ha Fläche.

Der Bereich grenzt sich folgendermaßen ab:

- im Norden durch die südliche Begrenzung der Fontanestraße, der westlichen Grenze der Parzelle 349, der südlichen Grenzen der Parzellen 349 und 350, weiter der westlichen Grenze der Bertha-von-Suttner-Straße (Parzelle 308), sowie der westliche Grenze der Parzelle 212 und im folgenden der südlichen Grenzen der Parzellen 212, 213 und 214,
- im Osten verläuft die Grenze im Bogen durch die Parzelle 336 bis auf die Begrenzung der Straße „Kurtekottenweg“ (Parzelle 321),
- im Süden durchquert die Grenze die Straßenfläche der Straße „Kurtekottenweg“ (Parzellen 321 und 347) und verläuft in gerader Linie auf die südöstliche Ecke der Parzelle 12, wobei sie die Parzelle 45 durchschneidet,
- im Westen verläuft die Grenze an der westlichen Grenze der Parzelle 12, dann weiter parallel zum Kurtekottenweg mit einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzung durch die Parzelle 45, quert die Parzelle 347 des Kurtekottenweges in senkrechter Linie bis zur südwestlichen Ecke der Parzelle 354 und verläuft entlang deren westlicher Grenze bis zur südlichen Begrenzung der Fontanestraße.

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

2. Anlass und Verfahren

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

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden die Flächen der Grundschule Theodor-Fontane-Schule und der bestehenden Kindertagesstätte Kurtekottenhort mit in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans aufgenommen.

Vorgesehenes Verfahren

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

Um sicherzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Planung betroffen sind, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine überschlägige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen durchgeführt. Vorbehaltlich dieser Prüfungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

3. Planungsziele

Folgende Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Flächenbereitstellung für eine Kindertagesstätte zur Deckung des Bedarfes, der u.a. durch die Einführung des gesetzlichen Anspruches eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 entsteht und zur Förderung der Kinderbetreuung für Berufstätige des CHEMPARKS.
- Planungsrechtliche Fortschreibung der bestehenden Nutzungen Grundschule Theodor-Fontane-Schule und der beiden Kindertagesstätten Kurtekottenhort (Bestandsgebäude) sowie des geplanten Lanxess-Kindergartens (zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage voraussichtlich kurzfristig Baurecht nach § 35 (2) BauGB).
- Prüfung ob in sehr geringem Umfang eine Restfläche für Wohnbebauung genutzt werden kann.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsplan

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

4.2 Regionalplan

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

4.4 Bestehendes Baurecht

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

5. Bestand

5.1 Nutzung

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

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

5.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weitgehend über die Straße „Kurtkottenweg“. Darüber hinaus kann in geringem Umfang eine Erschließung von

Teilbereichen über die Fontanestraße (z.T. zur Grundschule) und über die Berta-von-Suttner-Straße geführt werden, um die mögliche neue Wohnbebauung anzubinden.

Der öffentliche Personennahverkehr dient das Plangebiet über eine Bushaltestelle im Bereich des Willy-Brandt-Rings an (Haltestelle Heymannstraße).

Parkmöglichkeiten sind als öffentliche Parkplätze im Straßenraum des Kurtekottenweges im Bereich der Grundschule vorhanden.

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

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

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

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an die nördlich verlaufende Fontanestraße, in dem Schmutz- und Regenwasser durch ein Trennsystem in das öffentliche Kanalnetz abgeführt werden. Im Kurtekottenweg befindet sich ein Schmutzwasserkanal. ist. Zudem quert ein privater Kanal der Bayer AG (Kanal KR800) von der Berta-von-Suttner-Straße in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Der Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Kanal ist unter Berücksichtigung des § 51 a Landes-Wasser-Gesetz NRW möglich. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im weiteren Verfahren geprüft. Der Kanal (KR 800) sollte mit einem Schutzstreifen von jeweils 2,50 m von der Kanalachse aus von Bebauung freigehalten werden.

Im Süden des Plangebietes direkt benachbart liegt eine Erdgasstation der EON AG. Von dort verläuft eine Erdgasleitung direkt am Kurtekottenweg entlang.

Weitere Angaben zur technischen Ver- und Entsorgung werden im Zuge des weiteren Verfahrens erhoben.

6. Planung

Im Plangebiet bestehen bereits zwei Einrichtung für Kinder, die städtische Ganztagsgrundschule Theodor-Fontane-Schule und die Kindertagesstätte Kurtekottenweg, die vom Deutschen Roten Kreuz (DRK) betrieben wird. Diese werden durch das zu schaffende Baurecht zunächst in ihrem Bestand gesichert. Allerdings ist mittelfristig auch eine Schließung des bisherigen Kurtekottenhorts denkbar, z.B. wenn die Nachfrage nach Betreuungsplätzen eines Tages wieder zurückgeht. Unbenommen der

weiteren Entwicklung sind für eine zeitgemäße Weiterführung der bestehenden Einrichtung erhebliche Investitionen in Gebäude und Ausstattung notwendig.

Es ist nun beabsichtigt, diesen Standort mit verschiedenen Einrichtungen für das kindliche Lernen weiter zu entwickeln und weitere Kindertagesstätten hier anzusiedeln. Der dringende Bedarf angesichts des gesetzlichen Anspruchs eines Kindergartenplatzes für Unter-3-jährige ab 2013 liegt vor. Zudem ergibt sich insbesondere eine weitere Nachfrage aus dem Bemühen der im CHEMPARK ansässigen Unternehmen, Familie und Beruf für die Mitarbeiter vereinbar zu gestalten. Auch für die Kinder der dort Beschäftigten sollen die Kinderbetreuungsangebote an diesem Standort zur Verfügung stehen.

Es sind zwei neue Kindertagesstätten von unterschiedlichen Eigentümern in unterschiedlicher Trägerschaft geplant. Eine Einrichtung mit drei Gruppen (der Lanxess Deutschland GmbH) soll in direkter Nachbarschaft zur Theodor-Fontane-Schule errichtet werden, teilweise unter Nutzung von nicht benötigten Flächen des Schulareals. Die Bebauung Lanxess soll eingeschossig erfolgen und wird über den Kurtekotenweg angeschlossen.

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

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Restfläche in Verlängerung der Bebauung auf der Südseite der Bertha-von-Suttner-Straße, die bereits im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung gekennzeichnet ist und über einen vorbereiteten Anschluss an die Verkehrsfläche der Bertha-von-Suttner-Straße verfügt. Dort könnte als Lückenschluss und ohne Beeinträchtigung der übrigen Vorhaben im Plangebiet eine kleinere Wohnbebauung entstehen, im Umfang von zwei Grundstücken für je ein Einfamilienhaus. Ob hier eine Wohnbebauung festgesetzt wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Vorbeugender Immissionsschutz

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes umfassend zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe das Risi-

ko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Rechtsgrundlagen ergeben sich aus der EU-Richtlinie 96/82/EG, des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes dem Baugesetzbuch sowie der ständigen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes sowie des Bundesverwaltungsgerichtes. Verbindliche, allgemeingültige Vorgaben zu den Abständen gibt es bislang allerdings nicht. Für die Bauleitplanung ist vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) ein Leitfaden (KAS 18) erarbeitet worden. Dieser enthält Empfehlungen zu so genannten Achtungsabständen der schutzbedürftigen Gebiete von Betriebsbereichen die der Störfall-Verordnung unterliegen.

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

Gleichwohl befinden sich die Infrastruktureinrichtungen für die Bildung innerhalb des Achtungsabstandes und in einer immissionsschutzrechtlichen Gemengelage. Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sind weitere Schutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen der geplanten Kindertagesstätten geplant. Diese sehen eine Bauausführung gemäß „Passivhaus-Standard“ vor, die neben den energetischen Qualitäten auch durch eine hohe Dichtigkeit der Außenhülle gekennzeichnet ist. Diese wird mit weiteren Regelungs- und Steuermechanismen ausgestattet, um die Räumlichkeiten der Kita zu geeigneten Schutzräumen im sog. „Dennoch-Störfall“ nutzen zu können. Durch weitere Warn- und Meldeeinrichtungen sowie die Ausbildung und fortwährende Schulung des Fachpersonals wird ein Sicherheitsstandard geschaffen, der auch bei geringeren Abständen zu den Betriebsstätten ein gleiches oder höheres Maß an Schutz im Störfall bietet.

Für das Bauvorhaben Kita Lanxess ist ein Gutachten zum Thema Sicherheit/Störfälle durch den TÜV-Nord erstellt worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der o.g. Schutzmaßnahmen die Gefährdung im Gebäudeinneren der Kindertagesstätte vergleichbar bzw. geringer ist als die Gefährdung im Freien an einem Punkt außerhalb des Achtungsabstandes (Kompensation). Das Gutachten ist durch die Bezirksregierung Köln geprüft worden. Der methodische Ansatz des Gutachtens ist bereits im Projekt und das Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (LANUV) kontrolliert worden. Die Behörden haben bestätigt, dass das für das Gutachten gewählte Szenario plausibel und nachvollziehbar ist. Den Ergebnissen des Gutachtens kann gefolgt werden und im Inneren des Gebäudes ist eine ernste Gefahr für die Nutzer der Kindertagesstätte auszuschließen. Weiterführende gutachterliche Stellungnahmen insbesondere für die Kindertagesstätte Bayer werden im weiteren Verfahren erstellt.

Verkehr

In einer gutachterlichen Ersteinschätzung zur Kita-Ansiedlung am Standort Kurtekottenweg wurde bereits die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunkts an den Willy-Brandt-Ring ermittelt. Eine zusätzliche, verkehrlich relevante Belastung von Erschließungsstraßen des umliegenden Wohngebietes ist nicht zu erwarten.

Der Kurtekottenweg weist im Bereich der Neubauvorhaben keine Gehwege auf, diese müssten bis zu den Grundstücken neu angelegt werden. Inwieweit ggf. weitere Maßnahmen notwendig sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

7. Umweltbelange

Aufgrund der beabsichtigten Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, vorbehaltlich der artenschutzrechtlichen Prüfung, ist die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

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

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nur anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Davon ist in diesem Fall nicht auszugehen, so dass der Bebauungsplan voraussichtlich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gleichwohl erfolgt, wie oben dargelegt, eine Würdigung der Belange im Rahmen des Planverfahrens.

8. Abwägung

Die privaten Vorhabenträger für die Kindertagesstätten wie auch die Stadt Leverkusen stimmen in ihrer Rechtsauffassung überein, dass die durch den Bebauungsplan geplanten Projekte **keine Einleitung einer neuen Entwicklung** im Sinne der Richtlinie 96/82/EG (sog. Seveso-II-Richtlinie) darstellen. Durch den Bebauungsplan rücken empfindliche Nutzungen nicht näher an den CHEMPARK heran, als im Bestand bereits vorhanden.

Für den Standort im Carl-Duisberg-Park gab es Befürchtungen, dass es hier zu Einschränkungen der Nutzungen im unmittelbaren Nahbereich kommen könnte. Diese Befürchtungen bestehen für den Standort der Kindertagesstätten am Kurtekotten nicht. Der neue Standort für die Kita der Bayer AG wird nicht zu einer Einschränkung der zukünftigen Entwicklungen in den Betriebsbereichen des CHEMPARKS führen.

Die Bezirksregierung Köln als Obere Immissionsschutzbehörde äußert generell grundsätzliche Bedenken, sobald schützenswerte Nutzungen innerhalb von (pauschalen) Achtungsabständen realisiert werden sollen und empfiehlt die Einschaltung eines Gutachters. Das z.B. im Rahmen der Beteiligung für die Lanxess-Kita Kurtekotten vorgelegte Gutachten mit seinen technischen und organisatorischen Maßnahmen wurde von ihr gleichwohl als plausibel eingestuft. Generell wird in den Stellungnahmen der Bezirksregierung nicht berücksichtigt, dass in der Umgebung der betrachteten Betriebsbereiche bereits schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind, die eine geringere oder vergleichbare Entfernung zu den Betriebsbereichen aufweisen. Insofern verbleibt es bei der Stadt als Träger der Planungshoheit bzw. als Baugenehmigungsbehörde, ob trotz der Unterschreitung eines angemessenen Abstandes Planungsrecht geschaffen und / oder eine Baugenehmigung erteilt werden kann.

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

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

Selbstverständlich ist den Belangen der Sicherheit umfassend Rechnung zu tragen. Dies soll durch entsprechende bauliche und organisatorische Konzepte der Einrichtungen erfolgen. Diese werden über Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen sichergestellt.

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

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

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

9. Weiteres Verfahren und Umsetzung

Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses wird die Öffentlichkeit explizit darauf hingewiesen, dass sie die Gelegenheit hat die Planungen einzusehen und sich somit bereits frühzeitig zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB). Parallel wird eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

10. Statistik

Größe des Plangebiets:	ca. 4,7 ha
Schulfläche	ca. 1,84 ha
Kindergartenflächen	ca. 2,38 ha
Wohnbauflächen	ca. 0,14 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,31 ha

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

Leverkusen, den 10.08.2012

gez.
Lena Zlonicky