



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2517

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V40/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.01.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	18.01.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	22.01.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	29.01.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 23.01.2023 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ (Vorlage Nr. 2022/1875) wird aufgehoben.
2. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH (Anlage 3 der Vorlage) zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattgegeben. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 30 BauGB.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“.

5. Dem städtebaulichen Vorentwurf (Varianten 1, 2 und 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4, 5 und 6 der Vorlage) zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung, für 30 Tage öffentlich ausgehängt werden.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I befindet sich im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf. Das Gebiet umfasst in Flur 25 Teilflächen der Flurstücke 373, 378, 380, 381, 383 sowie in Flur 26 die Flurstücke 262 und 263. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern entlang der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung und Grenzverlauf zur renaturierten Düne,
- die südliche Grenze verläuft entlang einer Brache, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird, sowie entlang des Kurtekottenwegs,
- im Westen angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Ziel und Anlass der Planung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen zum Ziel.

Im Rahmen der Talentförderung bieten die Bayer 04–Sportvereine jungen Sportler*innen eine Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen an. Gemeinsam mit den Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH ist eine Einrichtung zur Unterbringung junger Sportler*innen in Wohngruppen geplant. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für minderjährige Sportler*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Vorhabens.

Diese, von den Vorhabenträgerinnen als „Haus der Talente“ bezeichnete Einrichtung, stellt einen weiteren „Bayer 04“-Baustein zur Ergänzung der vorhandenen Sportinfrastruktur dar und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Der Standort bietet durch seine räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 und von Bayer 04 Leverkusen beste Voraussetzungen für die Unterbringung der Sportler*innen. Auch die Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu den verschiedenen Schulformen, eignet sich für die Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts.

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich im Eigentum der „Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG“ (FBRE). Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die

Planung aus Sicht der Vorhabenträgerin sowie der Grundstückseigentümerin alternativlos.

Städtebauliches Konzept:

Für die Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts wurde durch die Bayer AG ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Kölner Architekturbüros Oxen Architekten als Sieger hervorgegangen ist. Die künftige Bebauung und Grundstücksgestaltung sollen sich eng an dem im Wettbewerb vorgelegten Konzept orientieren und über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg vorgesehen. Gleichwohl werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verschiedene Erschließungswege und Varianten der Verkehrsführung geprüft (Anlagen 4 – 6 der Vorlage). In Variante 1 erfolgt die Erschließung von Osten mit Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße. In den Varianten 2 und 3 erfolgt die Erschließung jeweils von Südwesten mit Anbindung an den Kurtekottenweg. Die Varianten 2 und 3 unterscheiden sich hinsichtlich der Anbindung an den Kurtekottenweg als klassische Einmündung (Variante 2) oder als Kreisverkehr (Variante 3).

Die Grundidee des architektonischen Konzepts stellt die Schaffung einer Hofanlage dar, um ein Gefühl der „Gemeinschaft“ für die Sportler*innen entstehen zu lassen. Gebildet wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper: Ein U-förmiger Baukörper, der sich in drei eigenständige Wohngruppen differenzieren lässt und dessen offene Seite durch ein multifunktionales Hauptgebäude abgeschlossen wird. Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bauweise vor, welche sich somit auch hinsichtlich ihrer baulichen Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen.

Pädagogisches Konzept:

Trägerin bzw. Träger des „Haus der Talente“ sind die Bayer 04 Fußball GmbH und der Verein TSV Bayer 04 Leverkusen e. V., Kooperationspartner ist das Sportinternat Leverkusen. Das Internat ist an der Windthorststraße, ca. 3,5 km entfernt vom „Haus der Talente“ ansässig. Das Sportinternat ist ein Teilzeitinternat und bietet die Nachmittagsbetreuung an. Der Großteil der Nachwuchssportler*innen aus dem „Haus der Talente“, aus den weiteren Wohngemeinschaften und den Gastfamilien wird im Sportinternat gefördert. Zu den ortsansässigen Schulen des Verbundsystems zählen das Landrat-Lucas-Gymnasium, das Berufskolleg Opladen, das Geschwister-Scholl-Berufskolleg, die Theodor-Heuss-Realschule und die Katholische Hauptschule in Opladen.

Zielgruppe des „Haus der Talente“ sind Sportler*innen im Alter von 14 - 17 Jahren, die vor allem aus entfernteren Regionen in Deutschland oder aus dem EU-Ausland kommen. Die Talente kommen aus den Sportarten Fußball, Leichtathletik, Handball, Paralympics, Judo und Fechten. Durch den besonderen sozialpädagogischen Hintergrund ist die Unterbringung von unter 16-Jährigen möglich. Ziel des „Haus der Talente“ ist es, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich die Jugendlichen wohlfühlen und die Anforderungen für Schule und Sport optimal abgestimmt werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Ursprünglich wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung eines Wohngruppen-Projekts für Sporttalente am 23.01.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ als sogenannter Angebots-Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB beschlossen. Aufgrund des aus dem Architektenwettbewerb resultierenden konkreten Planungskonzepts soll das Projekt nunmehr als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ fortgeführt werden. Hierzu liegt der Antrag der Vorhabenträgerinnen vom 25.10.2023 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor (Anlage 3 der Vorlage).

Mit diesem Verfahrensschritt ist vorgesehen, den am 23.01.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ aufzuheben und die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden u. a. die unterschiedlichen Erschließungsvarianten erläutert, mit dem Abwägungsziel, eine dieser Varianten als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festzulegen.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht, die Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie weitere umweltrelevante Gutachten (u. a. Verkehr, Immissionen, Artenschutz) werden im Planverfahren auf der Grundlage einer festgelegten Planungsvariante erarbeitet.

Mit dieser Beschlussvorlage zur Einleitung des Verfahrens sowie zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung liegen ein Konzeptentwurf des Umweltberichtes (Anlage 8 der Vorlage, Teil B), ein Artenschutzgutachten (Anlage 9 der Vorlage) sowie im Entwurf weitere Fachgutachten (Anlagen 10, 11, 12, 13 und 14 der Vorlage) zu den relevanten Umweltbelangen vor, um bereits frühzeitig über die betroffenen Umweltbelange zu informieren und diese darzustellen.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den östlichen Planbereich eine Nutzung als „Wohnbaufläche“ dar (Anlage 2 der Vorlage). Die mit dem Planverfahren vorgesehene Wohnnutzung lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der südwestliche Bereich des Plangebiets überschneidet sich nach Südwesten bis zum Kurtekottenweg mit einer im Flächennutzungsplan dargestellten

„Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ sowie geringfügig mit einer Gemeindebedarfsdarstellung.

Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die FBRE, die den Vorhabenträgern die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung stellt. Die Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH haben sich im Rahmen eines Planungsvertrags gegenüber der Stadt Leverkusen dazu verpflichtet, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Rahmen eines zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Leverkusen abzuschließenden Durchführungsvertrags werden sich die Vorhabenträgerinnen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Planung verpflichtet. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen (z. B. im Falle eines Mini-Kreisverkehrs auf dem Kurtekottenweg) sind abhängig von der städtebaulichen Konzeption und werden im späteren Verfahren ermittelt.

Prüfung der Anforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan):

- a) Die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit zur Umsetzung des Vorhabens,
- b) die Bestätigung zur Übernahme der Planungskosten,
- c) eine vorläufige Kostenschätzung des Vorhabens,
- d) die grundsätzliche finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Vorhabens und
- e) die Beauftragung der erforderlichen Planungsleistungen durch ein hierzu qualifiziertes Planungsbüro

wurden durch die Vorhabenträgerinnen gegenüber der Verwaltung nachgewiesen und geprüft. Die Anforderungen sind erfüllt.

Hinweis:

Die Entwurfsvarianten im Format DIN A3 (Anlagen 4.2, 5.2 und 6.2 der Vorlage), die Fachdokumente (Anlage 9 bis 14 der Vorlage) sowie der Lageplan im Maßstab 1:500 (Anlage 15 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

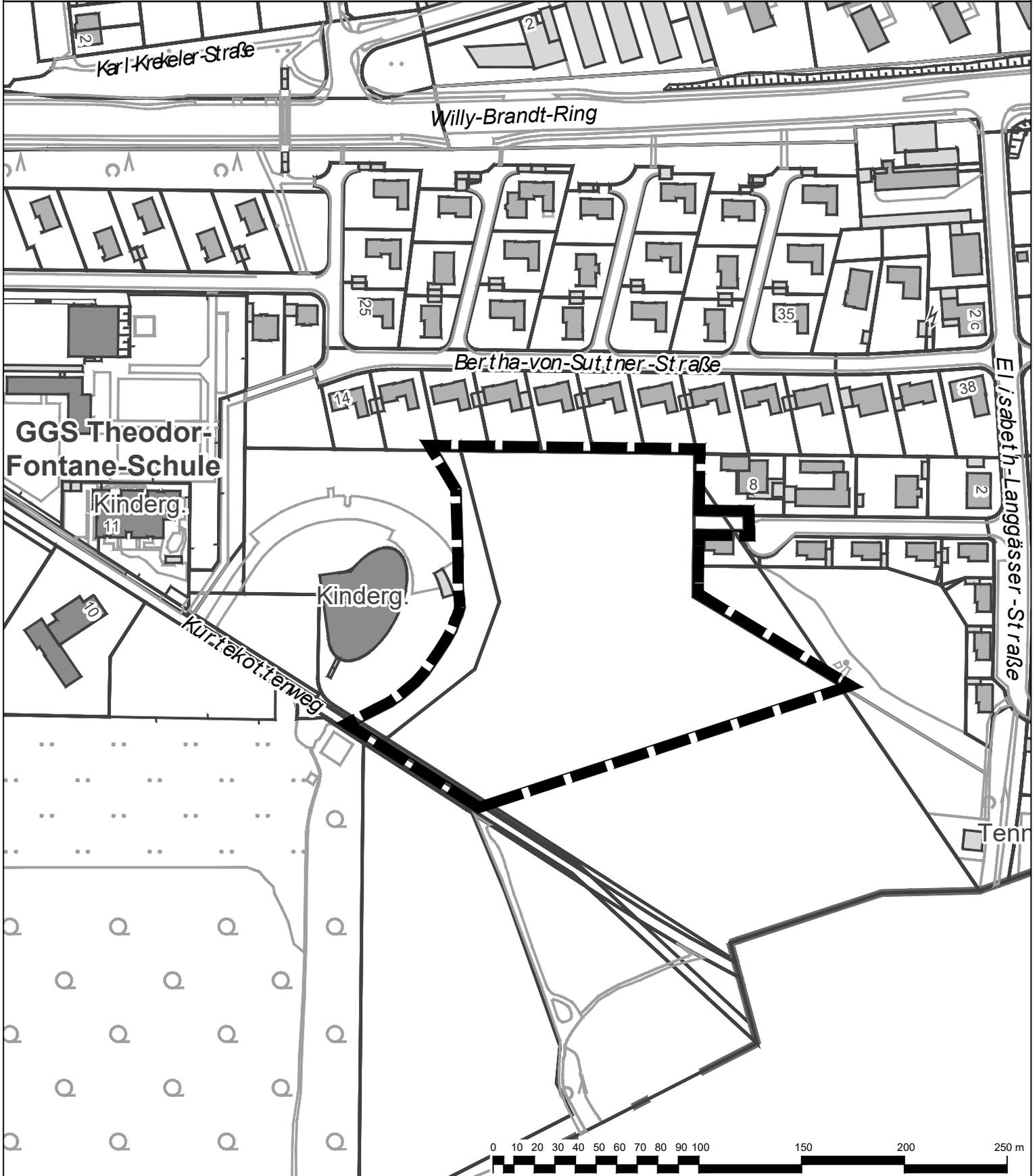
Anlage 1_V_40_I_Geltungsbereich
Anlage 2_V_40_I_Ausschnitt_FNP
Anlage 3_V_40_I_Antrag_Einleitung
Anlage 4.1_V_40_I_Entwurf_Variante 1 (A4)
Anlage 4.2_V_40_I_Entwurf_Variante 1 (A3)
Anlage 5.1_V_40_I_Entwurf_Variante 2 (A4)
Anlage 5.2_V_40_I_Entwurf_Variante 2 (A3)
Anlage 6.1_V_40_I_Entwurf_Variante 3 (A4)
Anlage 6.2_V_40_I_Entwurf_Variante 3 (A3)
Anlage 7.1_V_40_I_Ansichten
Anlage 7.2_V_40_I_Ansichten
Anlage 7.3_V_40_I_Ansichten
Anlage 8_V_40_I_Begründung
Anlage 9_V_40_I_Artenschutzgutachten
Anlage_10_V_40_I_Verkehrsuntersuchung
Anlage_11_V_40_I_Verkehrsimmissionen
Anlage_12a_V_40_I_Klimagutachten
Anlage_12b_V_40_I_Klimagutachten
Anlage_13_V_40_I_Bodengutachten
Anlage_14a_V_40_I_Gewerbeimmissionen
Anlage_14b_V_40_I_Gewerbeimmissionen
Anlage_15_V_40_I_Lageplan_1_500

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I

"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 1

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans V 40/I
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen
Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtkottenweg und
Bertha-von-Suttner-Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

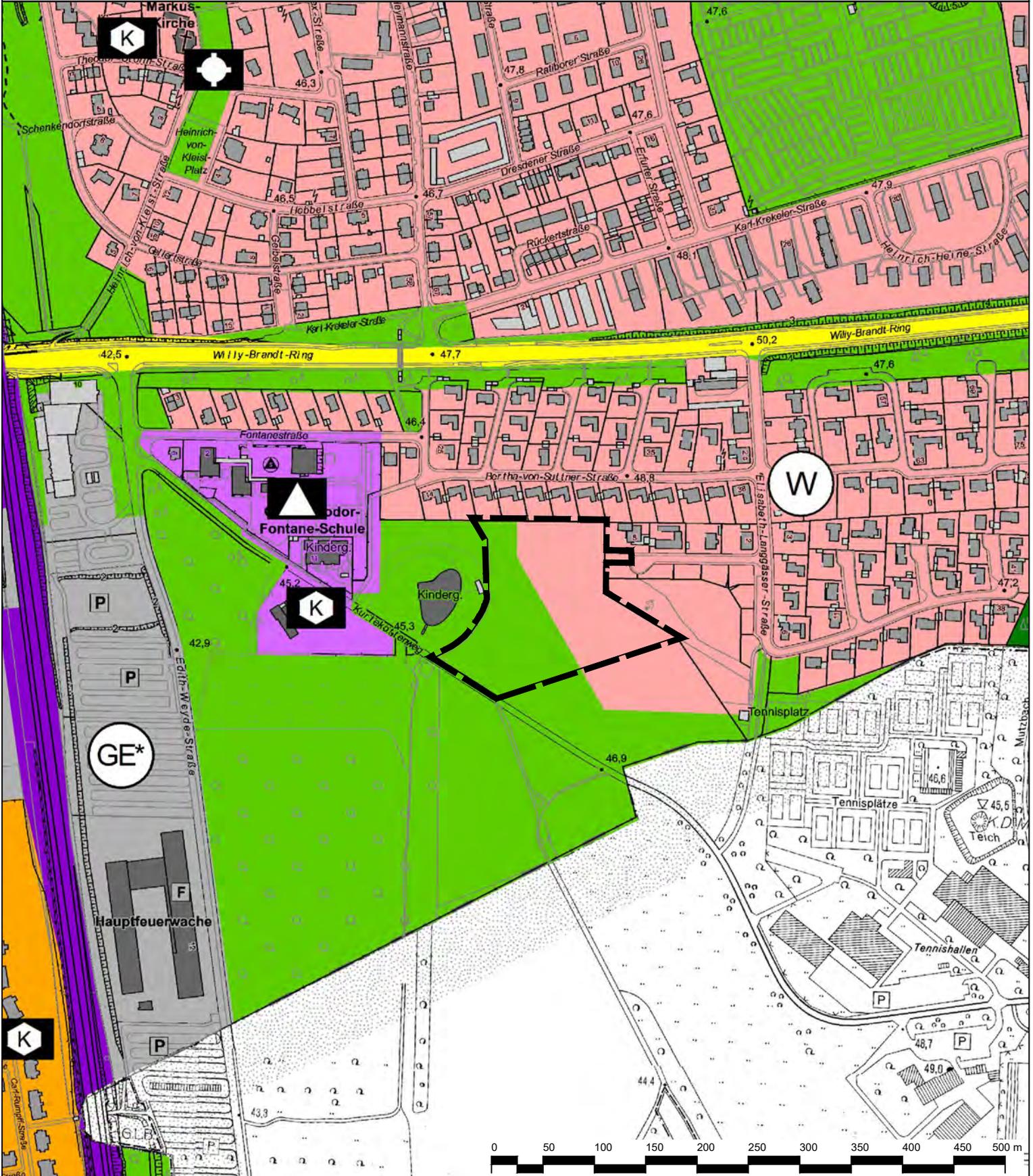
Maßstab 1:2500 Stand: Oktober 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 23.10.2023
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\V_40_I_WI_Wohnheim_zw_Elisabeth_Langg_Kurtekottenweg_Bertha_von_Suttner\00_Projektvorlauf\
Dateiname: 2023-10-23_V_40_I_Anlage_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 23.10.2023



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans V 40/I
"Wiersdorf - Wohnheim zwischen
Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und
Bertha-von-Suttner-Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
"Wiersdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Maßstab 1:5000 Stand: Oktober 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 26.10.2023
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\V_40_I_WI_Wohnheim_zw_Elisabeth_Langg_Kurtekottenweg_Bertha_von_Suttner\00_Projektvorlauf
Dateiname: 2023-10-23_V_40_I_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 26.10.2023





Eingang am

06.11.2023 (S. Anlage)

Aktenzeichen

V/61/613/V40/1

WfO vom Fachberater ausgen. it

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorhabenträger

Name/Firma

Bayer 04 Immobilien GmbH mit TSV Bayer 04 Leverkusen e.V.

Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH, Bismarckstraße 122-124, 51373 Leverkusen
TSV Bayer 04 Leverkusen e.V., Tannenbergr. 57, 51373 Leverkusen

vertreten durch

Fernando Carro, Lars Küpper (B04), Anne Wingchen (GF TSV)

Telefon-Nr.

[Redacted]

E-Mail-Adresse

[Redacted]

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Fügen Sie bitte den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung bei!)
Bezeichnung

40/I Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Str.

Art der Nutzung

Wohnhaus für jugendliche Leistungssportler*innen

Zahl der Nutzungseinheiten bzw. Nutzfläche

36 Wohnplätze, ca. 1.500 m² NUF

- Der Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o. g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- Die Eigentümer der o. g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass

- die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Leverkusen darstellt, auf die kein Anspruch besteht und dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist,

- unmittelbar nach Eingang des Antrages der zuständige Fachausschuss der Stadt Leverkusen über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung der zuständigen Gremien beraten und entschieden wird,

- die Stadt das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird und

- aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche gegen die Stadt Leverkusen nicht geltend gemacht werden können.

Sie erreichen uns:

Tel. 02 14/4 06-61 30
Fax 02 14/4 06-61 02

Postanschrift:

Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung
Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen

Online:

E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de
Internet: www.leverkusen.de

Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsermessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen abgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichmachung gemäß § 19a Urheberrechtsgesetz (UrhG) durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Leverkusen und zentralen Internetportalen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Vorhabenträger stellt insbesondere im Hinblick auf die vorgenannten Veröffentlichungsrechte sicher, dass diese Unterlagen nicht Persönlichkeitsrechte Dritter, drittschützende, datenschutzrechtliche oder urheberrechtliche Bestimmungen verletzen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von allen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, frei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen und sonstige für das Verfahren relevante, allgemeine Karten und Pläne sind auf einem geeigneten Datenträger oder per Datentransfer entsprechend den jeweiligen Standards der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Übergabe der digitalen Daten hat vor dem Beschluss der zuständigen Gremien der Stadt über die Billigung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Die Endfassung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB zu übergeben. Adressat und Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist der Fachbereich Stadtplanung.

Die Standards des Fachbereichs Stadtplanung für digitale Daten sind abrufbar unter:

www.leverkusen.de/stadtplanung/richtlinien

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass dessen Auftragnehmer frühzeitig über diese Anforderungen unterrichtet und entsprechend wirksam verpflichtet werden.

www.TSVbayer04.de
TSV Bayer 04 Leverkusen
Tannenbergstr. 57
51373 Leverkusen
Tel. 0214 3 68 10 13

Bayer 04 Immobilien GmbH
Bismarckstr. 122-124
51373 Leverkusen

Stempel

Unterschrift Vorhabenträger

Leverkusen, 25.10.2023

Ort, Datum

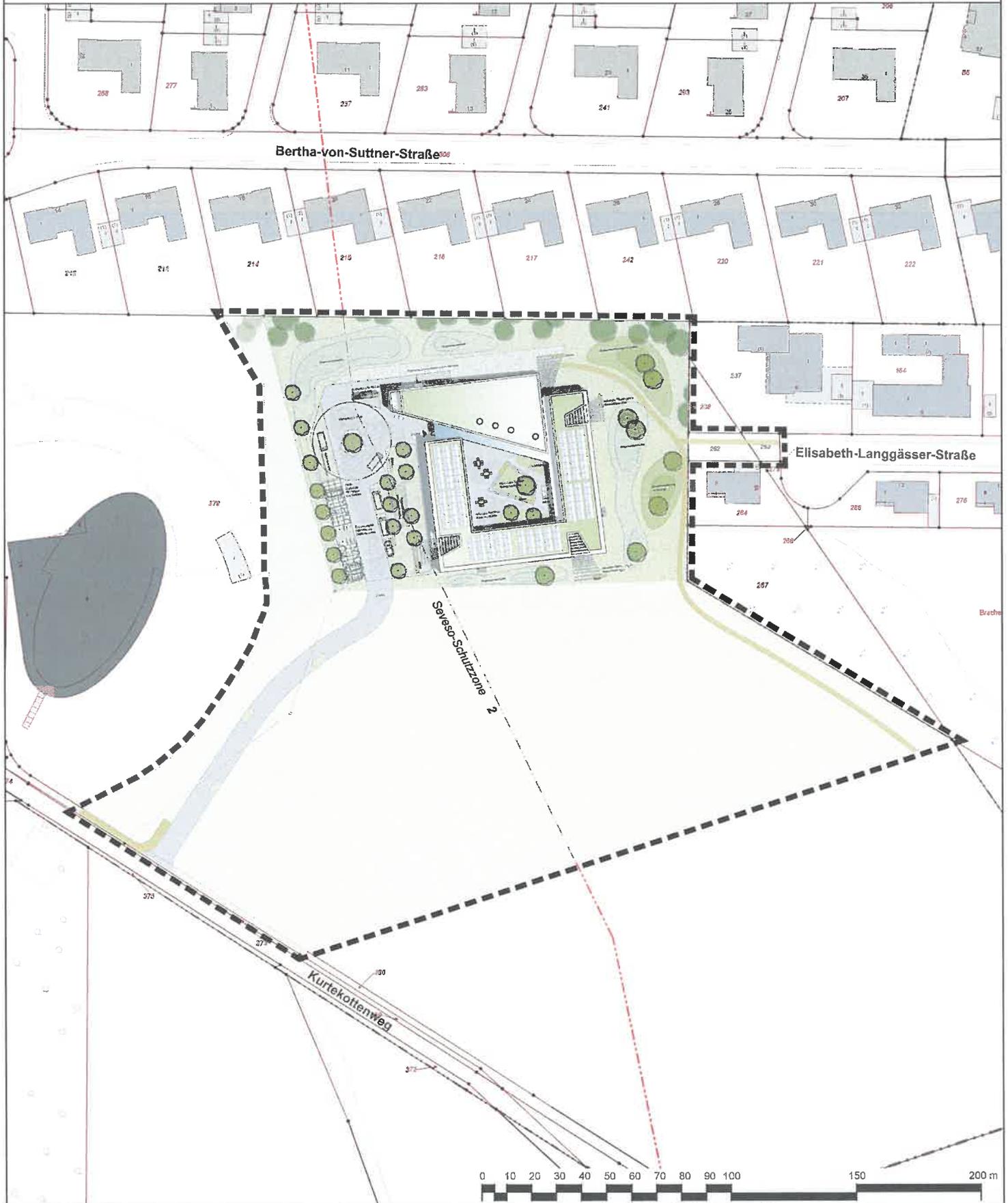
Erforderliche Anlagen bitte in 3-facher Ausfertigung übergeben:

- Anlage 1** - Übersicht der Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Anlage 2** - Nachweis der Verfügungsberechtigung oder Erklärung der Eigentümer
- Anlage 3** - Vorhaben- und Erschließungsplan
- Weitere Anlagen**

Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 3
zum Antrag auf
Einleitung eines
B-Planverfahrens
nach § 12 BauGB



Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
werkstätten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Maßstab 1:1.500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit: **Stadt- und Regionalplanung**
Dr. Jansen/Lambert



Vorhabenbeschreibung

Um der weiteren Professionalisierung verschiedenster Sportarten Rechnung zu tragen, beabsichtigen TSV Bayer 04 Leverkusen und die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH auf einem ca. 7.500 m² großen Grundstück zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße, in südlicher Ortsrandlage Wiesdorfs, an der Grenze zum Naherholungsgebiet Kurtekotten, den Bau eines Wohnheims für 36 jugendliche Sportler und Sportlerinnen, „Haus der Talente“. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt das Grundstück unmittelbar an ein Wohngebiet, im Westen befindet sich die Kita Löwenburg, südlich liegen Freiflächen und das Gelände des Luftsportclubs. Das Planungsareal von ca. 2,3 ha umfasst zusätzlich die Flächen für Erschließung und den ökologischen Ausgleich.

Der Entwurf hat das Ziel, einen Ort der Identifikation für die Gemeinschaft der Nutzer und gleichzeitig die Möglichkeit des individuellen Rückzugs zu schaffen. Die Zimmer der Sportler werden in 3 Wohngruppen zu je 12 Bewohnern organisiert. Die drei Wohngruppen formieren sich in je zweigeschossigen Gebäuderiegeln zusammen mit einem gemeinschaftlichen Mehrzweckbereich um einen Innenhof, der die gemeinschaftliche Mitte des Ensembles bildet. Dieser ist auf kurzem Weg von allen Gebäudeteilen zu erreichen. Die Wohngruppen haben alle eigene Zugänge, sind aber auch untereinander verbunden. Die individuellen Wohnräume selbst erhalten nahezu bodentiefe Fenster und sind auf der Ost-, Süd- und Westseite angeordnet. Je zwei Bewohner teilen sich ein Bad, das den Zimmern direkt zugeordnet ist. Pro Wohngruppe gibt es ein Betreuerzimmer, ein barrierefreies Zimmer und einen zweigeschossigen Gemeinschaftsbereich mit Empore und interner Treppe.

Die Wohnriegel werden als Holzmodulbau auf einer überflutungssicheren Stahlbetonbodenplatte errichtet. Die Module haben eine transportfähige Größe von ca. 3 x 6 m und sollen zur Bauzeit-optimierung fix und fertig per LKW auf die Baustelle angeliefert und verbaut werden. Lediglich der große Gemeinschaftsbereich mit den vorbeschriebenen Nutzungseinheiten wird als ingenieurgerechte Holzkonstruktion in Skelettbauweise errichtet. Holzstützen und -binder überspannen das weite Pultdach für den eingeschossigen Mehrzweckbereich mit seinen stützenfreien Räumen. Im Kopfbau wird die Gebäudekonstruktion in Holztafelbauweise vorgefertigt, entsprechend dem Raumgefüge mit einer Geschossdecke verbunden und das Obergeschoss gleichermaßen aufgesetzt. Das große Pultdach, das sich zum Osten neigt und zum Westen hin ansteigt, lässt mit seinen Lichtkuppeln Tageslicht in die tiefen Räume und sorgt mit einem extensiv begrünten Dach für Regenwasserrückhalt. Die Fassaden der Wohngruppen erhalten eine senkrechte Holzleistenverschalung und werden durch schlanke Stützen vertikal gegliedert. Der eingeschobene Baukörper des Gemeinschaftsbereichs inklusive Betreuerwohnung und Nebenräumen ist hingegen an den Außenseiten mit großen hellgrauen Faserplatten verkleidet. Lediglich der Erschließungsgang im Innenhof ist bodentief verglast und mit doppelflügeligen Türen und zusätzlichen Lüftungslamellen zu öffnen. Aufgrund der hofartigen Anordnung der einzelnen Gebäudeteile und der jeweils am Ende der Wohngruppen befindlichen Treppenträume ist eine einfache und schnelle Entfluchtung der Wohngruppen im Ernstfall ins Freie sichergestellt. An der Westseite des zweigeschossigen Gebäudetraktes ist ein kleiner Appendix für die Unterbringung von der Müllcontainern und Fahrrädern vorgelagert und schließt somit die Vorfahrt und den Vorplatz räumlich ab.

Die Außenanlagen an den Nachbargrenzen der Nord- und Ostseite werden landschaftlich gestaltet. Die naturnahe Bepflanzung und Bodenmodellierung aus Aushubmaterial erzeugen eine natürliche Distanz zu den Nachbarn, sodass ggfs. Beeinträchtigungen minimiert werden. Das Regenwasser kann - ergänzend zur Grauwassernutzung - in den angelegten Regenwassermulden versickern. Tiefbeete vor dem Gebäude und im Innenhof dienen als Rückstauffläche (unterirdische Rigolen) bei Starkregenereignissen. Die allgemein zugänglichen Bereiche der Westseite und der Innenhof sind als Treffpunkte mit Sitz- und Spielmöglichkeiten ausgestattet. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind mit einer Pergola begrünt; die Fahrradstellplätze befinden sich in einem überdachten abschließbaren Raum an der Westseite. Die notwendigen Zufahrt- und Rettungswege mit ihren Radien sind eingehalten und gestalten gleichzeitig die Vorfläche.

Städtebaulicher Entwurf - Variante 1

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 4.1

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Maßstab 1:1.500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit:  Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 5.1

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Maßstab 1:1.500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit:  Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Städtebaulicher Entwurf - Variante 3

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 6.1

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Städtebaulicher Entwurf des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Maßstab 1:1.500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit: Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Ansichten, Darstellung

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 7.1

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Ansichten und Darstellung des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit:  Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Ansichten, Darstellung

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 7.2

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Ansichten und Darstellung des Vorhabens
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
Maßstab 1:500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit:  Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH



Ansichten, Darstellung

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 7.3

zur Vorlage
Nr. 2023/2517



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Schnitt 1-1



Schnitt 2-2

Ansichten und Darstellung des Vorhabens (gemäß Varianten 2 und 3)
V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

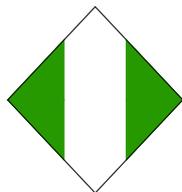
Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit:  Stadt- und Regionalplanung
Dr. Janßen GmbH

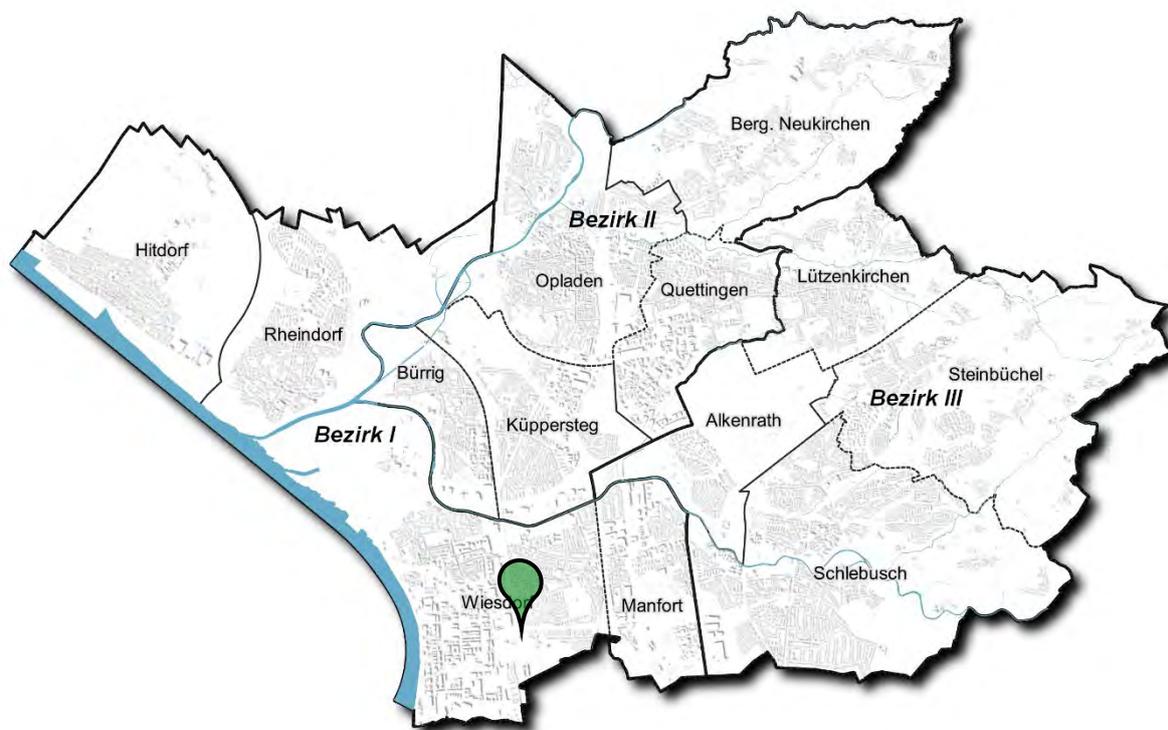




Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

„Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“



Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 20.12.2023



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

Begründung Teil A:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Begründung Teil B:

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG

Bobenfeld 1

44652 Herne

Dr. Thomas Schönert

+49 201 172 1868

thomas.schoenert@dm-t-group.com



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	7
1	Geltungsbereich.....	7
2	Anlass und Ziel der Planung	8
2.1	Anlass der Planung.....	8
2.2	Ziel der Planung	8
3	Planrechtfertigung.....	9
4	Verfahren.....	9
4.1	Verfahrensart.....	9
5	Planungsbindungen	10
5.1	Regionalplan.....	10
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	10
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	11
5.4	Landschaftsplan (LP).....	11
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	12
5.6	Artenschutz.....	13
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	13
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser, Starkregen	13
5.9	Boden, Altlasten	14
5.10	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	14
5.11	Luft, Klima	15
5.12	Denkmalschutz	18
5.13	Eigentumsverhältnisse.....	19
6	Fachplanungen	19
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	19
6.2	Stadtteilentwicklungskonzept.....	20
7	Bestand, Ausgangssituation.....	20
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	21
8.1	Städtebauliches Konzept	21
8.2	Städtebauliche Varianten.....	23
8.2.1	Städtebauliche Variante 1	23
8.2.2	Städtebauliche Variante 2	25
8.2.3	Städtebauliche Variante 3	26
8.3	Pädagogisches Konzept	27
9	Gutachten	27
9.1	Verkehrsgutachten mit Prüfung und Beurteilung von Erschließungsvarianten sowie Verträglichkeitsuntersuchung.....	28



9.2	Schalltechnische Untersuchung zu den (verkehrsbedingten) Auswirkungen des Planvorhabens und dessen Erschließung	30
9.3	Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm	33
9.4	Geotechnischer Bericht	34
9.5	Kaltluftuntersuchung	36
10	Begründung der Festsetzungen	37
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	37
10.1.1	Art der baulichen Nutzung	37
10.1.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	38
11	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
Teil B	Umweltbericht* *Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung	39
12	Einleitung	39
12.1	Kurzdarstellung des Bauleitplans	39
12.2	Rechtliche und methodische Hinweise	41
12.2.1	Rechtlicher Anlass	41
12.2.2	Datengrundlage	42
12.2.3	Methodische Hinweise	42
12.3	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	43
12.3.1	Schutz von Natur und Landschaft	43
12.3.2	Baumschutzsatzung	44
12.3.3	Artenschutzprüfung (ASP)	45
12.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	45
12.5	Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang	45
12.6	Bedarf an Grund und Boden	45
12.7	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	45
12.7.1	Baugesetzbuch (BauGB)	45
12.7.2	Schutzgut bezogene Grundsätze und Ziele	46
13	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
13.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	50
13.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	50
13.1.2	Schutzgut Boden/Fläche	64
13.1.3	Schutzgut Wasser	66
13.1.4	Schutzgut Klima und Luft	68
13.1.5	Schutzgut Landschaft und Erholung	69
13.1.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	70
13.1.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	71
13.1.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	72



13.2	Prognose bei Durchführung der Planung	72
13.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	73
13.2.2	Schutzgut Boden/Fläche	74
13.2.3	Schutzgut Wasser	74
13.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	74
13.2.5	Schutzgut Landschaft und Erholung	74
13.2.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	74
13.2.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	74
13.2.8	Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	75
13.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	75
13.2.10	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	75
13.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	75
13.2.12	Wechselwirkungen/Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	75
13.2.13	Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	75
13.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung	75
13.3.1	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	75
13.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	76
13.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	76
14	Zusätzliche Angaben.....	76
14.1	Verwendete technische Verfahren	76
14.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	76
14.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	76
14.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	76
14.5	Referenzliste der Quellen	77
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	78
15	Auswirkung der Planung	78
16	Ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	78
17	Städtebauliche Kennziffern	78
18	Bodenordnung	79
19	Kosten und Durchführung der Planung	79
20	Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag	79
21	Standortalternativenprüfung	79
22	Abwägung	81
23	Rechtsgrundlagen.....	81



24	Quellenverzeichnis.....	81
25	Anhang	83
25.1	Bodentypen - Kenndaten	83



Teil A Begründung

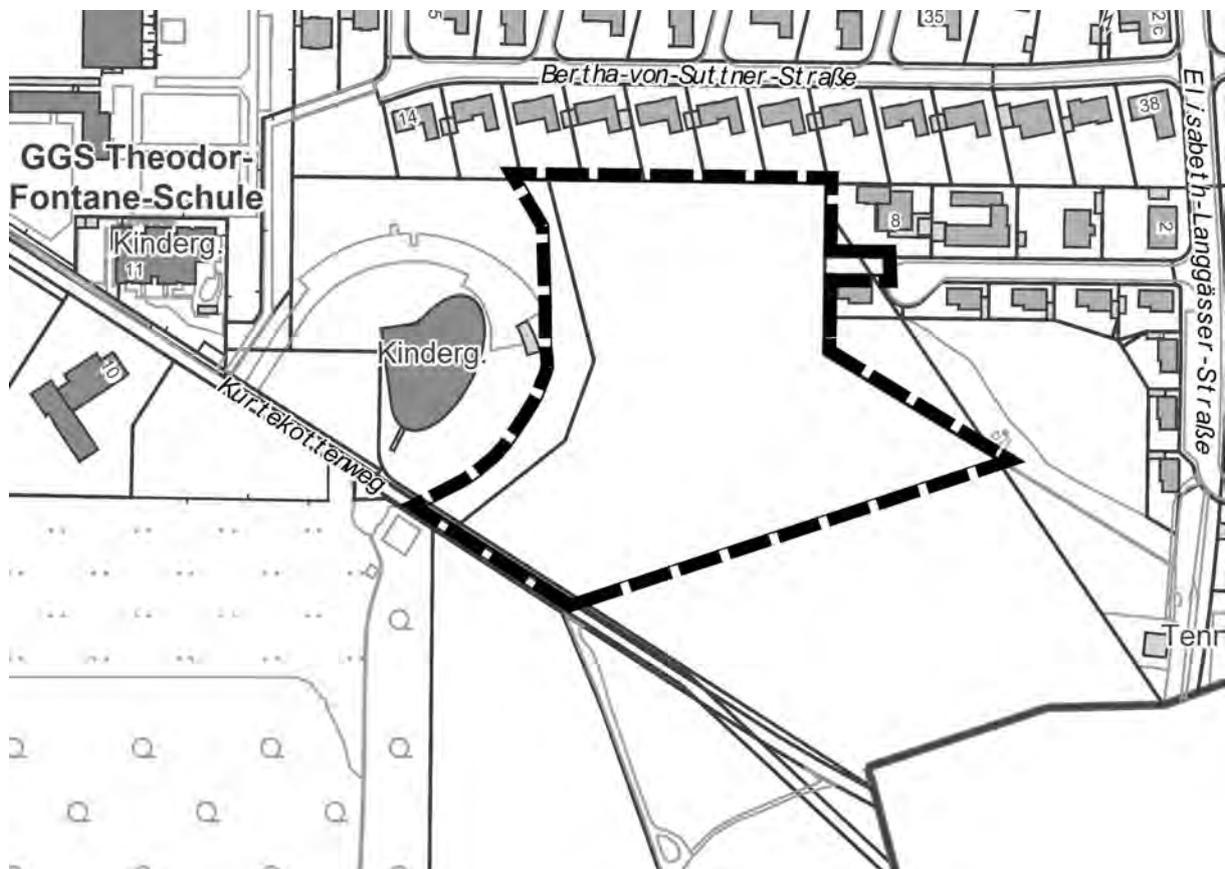
1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich im Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf. Das Gebiet umfasst in Flur 25 Teilflächen der Flurstücke 373, 378, 380, 381, 383 sowie in Flur 26 die Flurstücke 262 und 263. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung und Grenzverlauf zur renaturierten Düne,
- die südliche Grenze verläuft entlang einer Brache, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird sowie entlang des Kurtekottenwegs,
- im Westen angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,2 ha.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Oktober 2023)



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurkottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ befinden sich im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (FBRE).

Gemeinsam mit den Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH ist hier – in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße im Norden, der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten sowie zur Kindertageseinrichtung „Löwenburg“ im Südwesten - eine Einrichtung zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportlern in Wohngruppen geplant. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für die Zielgruppe der minderjährigen Sportler*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

Im Rahmen der Talentförderung bieten BAYER 04–Sportvereine den jungen Sportler*innen eine Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen an. Durch die Erweiterung der beiden Unterbringungsmöglichkeiten „Gastfamilie“ und „selbstständiges WG-Konzept“ um die neue dritte Möglichkeit des „Wohngruppen-Projekts“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportlerinnen und Sportler und nach den Wünschen der Eltern - ein individuelles Unterbringungskonzept für jede/n Sportler*in erreicht werden. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Förderung der sportlichen, schulischen und charakterlichen Fähigkeiten und kann in Kombination ein ausschlaggebendes Alleinstellungsmerkmal für den Sportstandort Leverkusen werden.

2.2 Ziel der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen zum Ziel.

Mit dem Planvorhaben sollen der Bedarf an dauerhafter Wohnunterbringung und der Betreuungsbedarf von jüngeren Sportler*innen zur zielgerichteten Förderung und Professionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Diese von den Vorhabenträgerinnen als „Haus der Talente“ bezeichnete Einrichtung stellt einen weiteren „BAYER 04“-Baustein zur Ergänzung der vorhandenen Sportinfrastruktur dar und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort. Zudem werden Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünbereiche durch die Planung geschaffen.



3 Planrechtfertigung

Der Standort bietet durch seine räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 und von Bayer 04 Leverkusen beste Voraussetzungen für die Unterbringung der Sportler*innen. Auch die Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu den verschiedenen Schulformen, eignet sich für die Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts.

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG. Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung aus Sicht der Vorhabenträger sowie der Grundstückseigentümerin alternativlos. Die Planungsalternativen sind in Kapitel 21 dieser Begründung dargestellt.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der südwestliche Teil, angrenzend an das Grundstück der benachbarten Kindertagesstätte und den Landschaftsraum, ist als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Die mit dem Vorhaben vorgesehene Planung lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Das Plangebiet ist, aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum, derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Unzulässigkeit des Vorhabens (Wohngruppenhäuser) unter den aktuellen planungsrechtlichen Bedingungen.

Das vorgesehene Gebäude befindet sich hinsichtlich des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen außerhalb der Seveso-Planungszone II, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ursprünglich wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens am 23.01.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ zur Erarbeitung eines sogenannten Angebots-Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB beschlossen. Aufgrund des aus einem Architektenwettbewerb resultierenden konkreten Planungskonzeptes soll das Projekt nunmehr als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" fortgeführt werden. Hierzu liegt der Antrag der Vorhabenträgerinnen vom 25.10.2023 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor.

Im nächsten Verfahrensschritt ist vorgesehen, den am 23.01.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" aufzuheben und die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-



von-Suttner-Straße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen und vorzunehmen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden u. a. die unterschiedlichen Erschließungsvarianten erläutert mit dem Abwägungsziel, eine dieser Varianten als festzulegende Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I zu ermitteln.

5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der aktuell rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Leverkusen), weist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Diese Darstellung wird im Konzept für den Regionalplan (Stand Dezember 2021), der zurzeit neu aufgestellt wird, im südlichen Bereich zugunsten eines Regionalen Grünzuges und dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung leicht zurückgenommen. Der überwiegende Anteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I liegt im ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich. Da lediglich im nördlichen Teilbereich eine Bebauung vorgesehen ist, entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben.

Abbildung 2: Regionalplan für den

Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Abbildung 3: Regionalplankonzept, Leverkusen



Quelle: Bezirksregierung Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln (Dezember 2021)

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Da das Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird das Vorhaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2006)



Quelle: Stadt Leverkusen

5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppen-Projektes zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Leverkusen stammt aus dem Jahr 1987. Zur Weiterentwicklung der grünordnerischen Planungsgrundlage wurde am 12. Juli 2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen.

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet aktuell als Fläche für die „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan



Quelle: Stadt Leverkusen

Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) für diese Bereiche außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt und der Träger der Landschaftsplanung dem im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets und liegt auch nicht in deren Wirkungszonen. Das Plangebiet liegt jedoch im Nahbereich der Binnen-Düne und weist daher magere und sandige Böden auf, die i. d. R. eine hohe Biotopwertigkeit bzw. Entwicklungspotenzial besitzen.



5.6 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wurde durch DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Entwurf des Umweltberichtes (Teil B) in Kapitel 13.1.1.3 sowie der angehängten Artenschutzprüfung zu entnehmen.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt weder in einer Trinkwasserschutzzone, noch im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser, Starkregen

Im Plangebiet befinden sich weder temporäre noch dauerhafte Oberflächengewässer.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) präzisiert bundeseinheitlich die Prüfungsanforderungen und hat Ziele definiert, die je nach Lage und Art der Planung in die Betrachtung einzubeziehen sind. Der Plan ist als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) beigefügt.

Nach dem Ziel I.1.1 BRPH sind als risikobasierter Ansatz im Bereich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung der Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aktuell unbebaut. Zukünftig ist eine Wohnnutzung beabsichtigt. Entsprechend sind mögliche Risiken für diese Nutzung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406>) für das Szenario, Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQextrem) ist eine Betroffenheit des Plangebiets nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ100) und häufige (=HQhäufig) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen.

Darüber hinaus sind Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Es ist festzustellen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht von einem durch die Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 WHG betroffen ist.



Neben den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind ferner gem. § 9 Abs. 6a BauGB Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete i. S. d. § 78d Abs. 1 WHG nachrichtlich zu übernehmen. Maßgeblich sind dabei die Darstellungen in den Hochwassergefahrenkarten gem. § 74 Abs. 2 WHG und hier die jeweiligen Gebiete, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden und nicht als Überschwemmungsgebiete gem. § 76 Abs. 2 oder 3 WHG gelten. Es kann sich dabei aber auch um Gebiete handeln, die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden.

Für das Baugebiet sind keine entsprechenden Eintragungen in den Hochwassergefahrenkarten nachgewiesen.

Unter Ziel I.1.1 des BRPH ist ferner eine Betroffenheit bei Starkregenereignissen zu prüfen. Hinweise könnten sich aus der Starkregenhinweiskarte für das Land Nordrhein-Westfalen ergeben (http://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw). Die Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen bietet einen Überblick über Bereiche möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse. Sie dient dazu, wertvolle Hinweise zu erhalten. Gleichwohl liegt keine Detailtiefe vor, die eine Risikobewertung oder gar Handlungsempfehlungen ermöglicht. So sind z. B. keine Kanalbestandsdaten in das Landesportal integriert

Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder bei seltenen und noch bei extremen Starkregenereignissen Fließgeschwindigkeiten dargestellt.

5.9 Boden, Altlasten

Das Baugebiet ist derzeit überwiegend unversiegelt und wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist derzeit als Ruderalfläche zu bezeichnen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Baugebiet V 40/I liegen Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen nicht vor.

Die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts sind in Kapitel 9.4 dargestellt.

5.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Am 17. März 2023 wurde eine Anfrage auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf gestellt, welche mit Schreiben vom 23. März 2023 beantwortet wurde. Demnach liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es besteht der konkrete Verdacht, insbesondere auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Falls nach dem Jahr 1945 Aufschüttungen durchgeführt wurden, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.



Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Anfrage aus März 2023 auf den vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 265/I bezog, welcher einen abweichenden Geltungsbereich vorsah. Dementsprechend ist im weiteren Verfahren eine erneute Anfrage gemäß den Rahmenbedingungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I zu stellen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

5.11 Luft, Klima

Die Stadt Leverkusen hat bereits im Jahr 2013 insgesamt sechs verschiedene Maßnahmenpakete in Form von sog. „Klimaschutzbausteinen“ als Zielsetzung für die verbindliche Bauleitplanung formuliert. Ziel ist es, für jedes Plangebiet mindestens zwei Klimabausteine umzusetzen.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept können einzelne Maßnahmen der Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen umgesetzt werden, die u. a. auch die Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020) abdecken.

Klimabaustein 1: Energetischer Gebäudestandard neuer Baugebiete:

Umsetzung der EnEV (Energieeinsparverordnung - EnEV 2016, abgelöst durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, Gebäudeenergiegesetz – GEG - vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist) über das gesetzliche Mindestmaß.

Klimabaustein 4: Kraftwärmekopplung und Fernwärmenutzung

Durch eine zentrale Pelletanlage, welche alle Gebäudeteile durch ein Nahwärmenetz CO₂ neutral beheizt, können durch den wirtschaftlichen Einsatz eines WDVS und ergänzenden Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine KfW Effizienzhaus Stufe 40 Plus Fördermittel in Anspruch genommen werden. Eine andere alternative Heizart ist die Planung einer Wärmepumpe. Es werden keine fossilen Brennstoffe als Primärenergie herangezogen. Da kein Gas bezogen wird, entsteht auch keine Abhängigkeit von Gaslieferungen. Wärmepumpen können ferner auch zum Kühlen der Luft verwendet werden.



Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Durch die geplante Dachbegrünung und der darin enthaltenen Wasserspeicherschicht auf dem Dach des 1. Obergeschosses (OG) wird das anfallende Regenwasser zurückgehalten und durch die außenliegende Regenfalleitung langsam in die Versickerungsfläche (z. B. Rigole) geführt. Weitere Vorteile des Gründaches sind außerdem folgende Punkte:

- Hitzeschild im Sommer (das Dach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage)
- verbesserte Wärmedämmung im Winter (Energieeinsparung)
- Luftschadstoffe und Feinstaub werden von den Pflanzen gefiltert
- Überschusswasser wird bei Starkregen zurückgehalten
- je nach Region Zuschuss durch Fördermittel

Aufgrund der wasserdurchlässigen Materialien im Außenbereich (Wassergebundene Wegedecke, Terrassen, Rasen) wird eine natürliche Versickerung ermöglicht.

Diese bei der Neuplanung des Gebäudes vorgesehenen Maßnahmen sollen einen Beitrag leisten, die Auswirkungen auf das Klima abzumildern.

Integriertes Klimaschutzkonzept

Das Integrierte Klimaschutzkonzept wurde im Jahr 2017 im Rahmen der BMUB-Klimaschutzinitiative erarbeitet und dient als Rahmen für verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten bei der Bekämpfung des Klimawandels. Die Stadt Leverkusen verfolgt eine Doppelstrategie, welche sowohl Maßnahmen der Energieeinsparung als auch Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel umfasst.

Basierend auf einer Betroffenheitsanalyse der Stadt bei Extremwetterereignissen, wie Hochwasser, Stürme oder Hitzewellen, werden Herausforderungen und Chancen dargestellt, welche sich in Zukunft für die Stadt Leverkusen ergeben. Insbesondere von Hitzewellen war die Stadt in der Vergangenheit betroffen. Das Konzept enthält u. a. eine Endenergie- und CO₂-Bilanz und definiert folgende Handlungsfelder, für welche ein Maßnahmenkatalog erarbeitet wurde:

- Vorbildfunktion der Stadtverwaltung
- Klimaschutz in der Wirtschaft
- Klimafreundliche Mobilität
- Klimagerechte Stadtentwicklung
- Öffentlichkeitsarbeit

Das integrierte Klimaschutzkonzept benennt zudem Hinweise zum Klimaschutz in der Stadtplanung. Eine klimaschonende Bauleitplanung sowie städtebauliche Verträge sollen für die Stadt Leverkusen eine energieeffiziente Planung und Bauweise sowie die Förderung von erneuerbaren Energien sicherstellen. Ziel ist die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Instrumente zur Integration von Klimaschutzzielen in die Bauleitplanung. Für Bebauungspläne werden Festsetzungen in Bezug auf die Kompaktheit des Baukörpers, Gebäudehöhen, Firstrichtung, Dachform und Dachneigung (passive Solarenergienutzung, Dach- und Fassadenbegrünung) empfohlen. Zudem bestehen Möglichkeiten zur Planung von Grün- und Freiflächen zur Verbesserung der Naherholung und als Maßnahme zur Klimaanpassung.

Damit zukünftige Bauleitpläne die Belange des Klimaschutzes ausreichend berücksichtigen, wurde ein Prinzipienpapier erstellt. Für jedes Bebauungsplangebiet besteht



die Zielvorgabe, mindestens zwei Klimabausteine umzusetzen. Für Neubaugebiete sollen keine pauschalen Vorgaben ausgesprochen werden, sondern auf die jeweilige Lage und Situation eingegangen werden und guter Städtebau sowie Klimaschutzziele sinnvoll miteinander verbunden werden. Mit Blick auf den Neubau ist es auch wichtig, dass heute neu geplante Gebäude und Quartiere bereits das Thema Klimafolgenanpassung in den Planungen berücksichtigen. Das Prinzipienpapier mit den Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung wird regelmäßig ergänzt. Sogenannte win-win-Maßnahmen sind:

- Vorrang der Innenentwicklung: Konversion und Nachverdichtung vor Ausweisung neuer Bauflächen in Freiräumen
- Freihalten von Retentionsräumen von baulichen Nutzungen
- Flächenrevitalisierung und Folgenutzung
- Dachflächen- und Fassadenbegrünung
- Reduzierung der Hitzebelastung
- Förderung der Stadtbegrünung
- Einsatz heller Oberflächenmaterialien
- Erarbeitung eines Grünflächenkonzeptes
- Forcierung multifunktionaler Flächennutzung

Klimaanpassungskonzept

Im Jahr 2020 wurde das Klimaanpassungskonzept veröffentlicht, welches durch das Unternehmen „energielenker Beratungs GmbH“ für die Stadt Leverkusen erarbeitet wurde. Anlass des Konzeptes ist der Klimawandel und die damit einhergehenden Folgen und Risiken. Auch in NRW und der Stadt Leverkusen sind bereits in der Vergangenheit und heute Auswirkungen des Klimawandels zu spüren. Die heißen und trockenen Sommer 2014 und 2018 sowie die Hochwasserereignisse in den Jahren 2011 und 2019 zeigten das Erfordernis nach resilienten städtischen Strukturen auf. Es wird erwartet, dass die heißen Sommertage zunehmen, während Eis- und Frosttage seltener werden. Zudem werden ein allgemeiner Anstieg der Lufttemperatur sowie eine Zunahme der Niederschlagsmengen prognostiziert.

Dabei knüpft das Konzept an dem im Jahre 2015 erschienenen Klimaschutzplan NRW an. Hauptziel des Klimafolgenanpassungskonzeptes ist die Verringerung der Anfälligkeit und die Erhöhung der Resilienz der Stadt gegenüber negativen Folgen des Klimawandels. Zur konkreten Umsetzung wurden 26 Maßnahmen in einem Katalog zusammengetragen, darunter auch Maßnahmen im Bereich Bauen und Wohnen sowie kommunale Planung.

Als konkrete Zielsetzungen des Konzeptes wurden folgende Ziele festgesetzt:

1. Vernetzung unter den Ämtern in der Stadtverwaltung Leverkusen
2. Sensibilisierung und Wissensaustausch zum Thema Klimafolgenanpassung
3. Langfristige Verringerung der Anfälligkeit
4. Langfristige Erhöhung der Widerstandsfähigkeit
5. Integration des Themas – Klimafolgenanpassung in allen Handlungsebenen
6. Integration des städtischen Leitbilds „Grün“ in die Konzepterarbeitung

Die Analyse für den Stadtteil Wiesdorf zeigt auf, dass dieser aufgrund seiner baulichen Dichte eine hohe thermische Belastung und einen geringen Grünflächenanteil aufweist. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I hat als Freiflä-



che am Rande des Siedlungskörpers für den Stadtteil eine sehr hohe Ausgleichsfunktion. Darüber hinaus ist Wiesdorf aufgrund der hohen Bebauungs- und Siedlungsdichte auch anfällig für Hochwasser. Zusammengefasst ist der Stadtteil Wiesdorf mit Blick auf negative Klimaereignisse vulnerabel.

Die insgesamt 26 Maßnahmen umfassen die Handlungsfelder „übergeordnete Maßnahmen“, „Biodiversität, Natur- und Artenschutz“, „Grün- und Freiflächen“, „Menschliche Gesundheit und soziale Infrastruktur“, „Wasserwirtschaft“, „Bauen und Wohnen“ sowie „Stadtentwicklung und kommunale Planung“. Für die Bauleitplanung ist zusätzlich ein Katalog mit Festsetzungsmöglichkeiten beigefügt, welche im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I beachtet werden.

Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen

Bei einer Überschreitung der festgelegten Immissionsgrenzwerte sind die zuständigen Behörden gemäß § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) dazu aufgefordert, einen Luftreinhalteplan zu erarbeiten bzw. einen bestehenden fortzuschreiben. Das Planwerk definiert Maßnahmen, mit welchen eine dauerhafte Minderung der Luftverunreinigung erzielt werden kann. Die Maßnahmen sind unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Verursacheranteils gegen die Emittenten zu richten. Der Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben, nachdem der festgelegte Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid an der Verkehrsmessstelle überschritten wurde.

Da der Straßenverkehr Hauptverursacher der Belastung ist, konzentrieren sich die Maßnahmen demnach auf eine Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen. Darüber hinaus ist das regionale Hintergrundniveau im Rhein-Ruhr-Gebiet mitverantwortlich für die Luftschadstoffbelastung.

Durch verschiedene Aktivitäten auf bundes-, landes- und kommunalpolitischer Ebene werden emissionsmindernde Effekte erwartet. Zusätzlich sind weitere Maßnahmen im Stadtgebiet vorgesehen, welche zu einer Reduzierung der Luftschadstoffbelastung beitragen sollen. Hierzu zählen beispielsweise Geschwindigkeitsbegrenzungen auf Autobahnabschnitten sowie die Einrichtung einer Grünen Umweltzone mit Verkehrsverbot für schadstoffintensive Fahrzeuge. Mit dem Green City Masterplan Leverkusen und dem Mobilitätskonzept 2030+ bestehen zudem weitere Konzepte, welche zwar nicht in direktem Zusammenhang zum Luftreinhalteplan stehen, jedoch durch die vorgesehenen Maßnahmen weitere positive Effekte zur Luftreinhaltung beitragen.

Die durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsimmissionen (siehe auch Kapitel 9.2) sind als gering zu bewerten, weshalb keine Konflikte hinsichtlich des Luftreinhalteplans zu erwarten sind.

5.12 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in seinem direkten Umfeld befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Baudenkmäler, für deren Erhaltung ein allgemeines Interesse besteht.



5.13 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG, einer 100-prozentigen Tochter der Bayer AG.

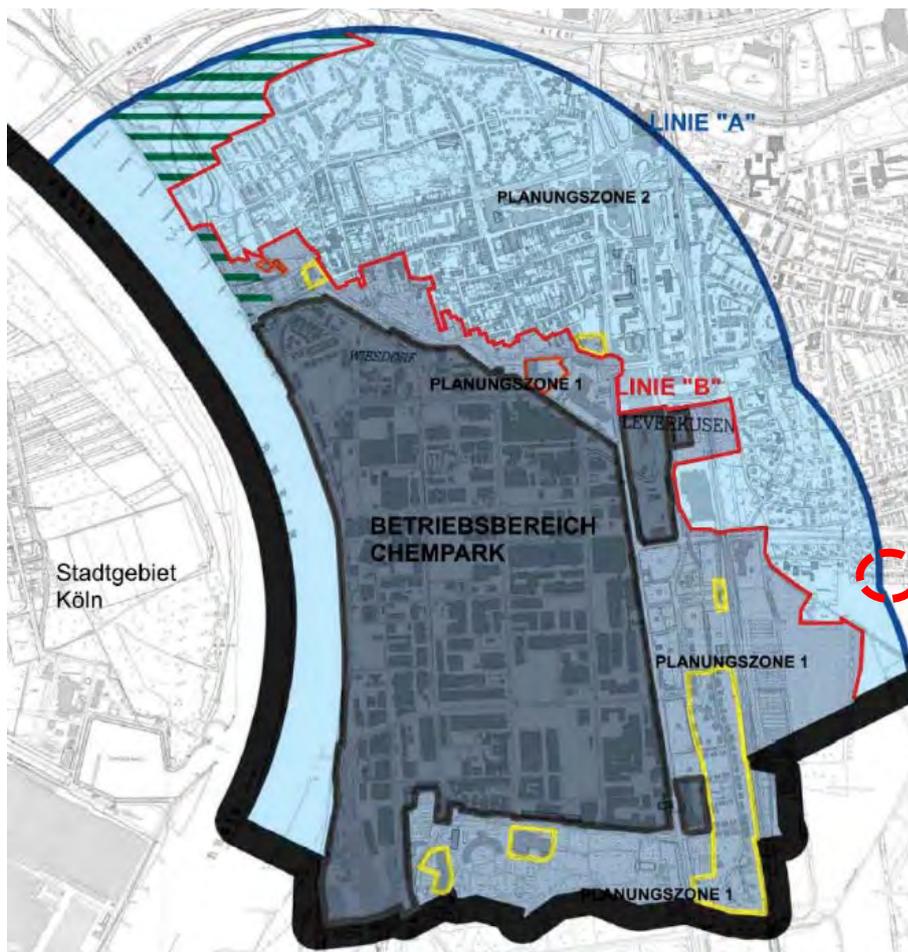
6 Fachplanungen

6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen (Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (TÜV Rheinland 2015) befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb der Seveso-Planungszone II.

Die Fläche zur Errichtung der geplanten Wohngebäude befindet sich dabei außerhalb der bezeichneten Seveso Planungszone II.

Abbildung 6: Seveso-Planungszonen in Leverkusen



Quelle: Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen



6.2 Stadtteilentwicklungskonzept

Im integrierten Handlungskonzept „Leverkusen-Wiesdorf“ aus dem Jahr 2019 werden Impulse für die zukünftige Entwicklung des Zentrums geliefert, um die Leverkusener Innenstadt in ihrer Bedeutung zu stärken.

Für das Plangebiet, welches am südlichen Rand von Wiesdorf im Übergang zur Stadt Köln liegt, werden keine planungsrelevanten Steuerungsempfehlungen getroffen.

7 Bestand, Ausgangssituation

Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Wohngebieten im Nordosten sowie Betreuungs- und Schuleinrichtungen im Westen. Eine detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt im Entwurf des Umweltberichtes (Teil B) ab Kapitel 12.

Im nördlichen und östlichen Bereich schließt sich eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise an. Die Höhe der Bebauung ist ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach. Nach Osten setzt sich die Ruderalfläche/Kulturbrache bis zu den Sportanlagen des RTHC Bayer Leverkusen fort. Im westlichen Bereich des Plangebiets befinden sich drei Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. In südlicher Richtung befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen sowie der Sportflughafen Kurtekotten des Luftsportclubs Bayer Leverkusen.

Erschließung

Die Möglichkeit einer verkehrlichen Anbindung besteht aktuell lediglich von der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten des Plangebiets (heutige Sackgasse).

Im Zuge der Bauleitplanung werden verschiedene Erschließungslösungen hinsichtlich einer bestmöglichen Erfüllung der Erschließungsfunktion, ihrer Wirtschaftlichkeit sowie ihrer jeweiligen Auswirkungen im Verkehrsnetz und unter Lärmimmissionsschutzaspekten fachgutachterlich geprüft. Darüber hinaus werden auch „weiche“ Faktoren wie die städtebauliche Einbindung und die Akzeptanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Dabei werden folgende Erschließungsoptionen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 9.1) betrachtet:

- Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße von Südwesten über den Kurtekottenweg und/oder
- Erschließung des Plangebiets von Osten über die Elisabeth-Langgässer-Straße
- Erschließung des Plangebiets von Westen über das Kindergartengelände

Der Stellplatzbedarf, der mit dem Vorhaben entsteht, soll – abhängig von der verkehrlichen Erschließung - jeweils im westlichen bzw. östlichen Plangebietsteil gedeckt werden. Die jeweiligen Vor- und Nachteile der Erschließungsvarianten werden im Kapitel 9.1 dargestellt.



Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann, nach aktuellem Kenntnisstand, durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz gesichert werden.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

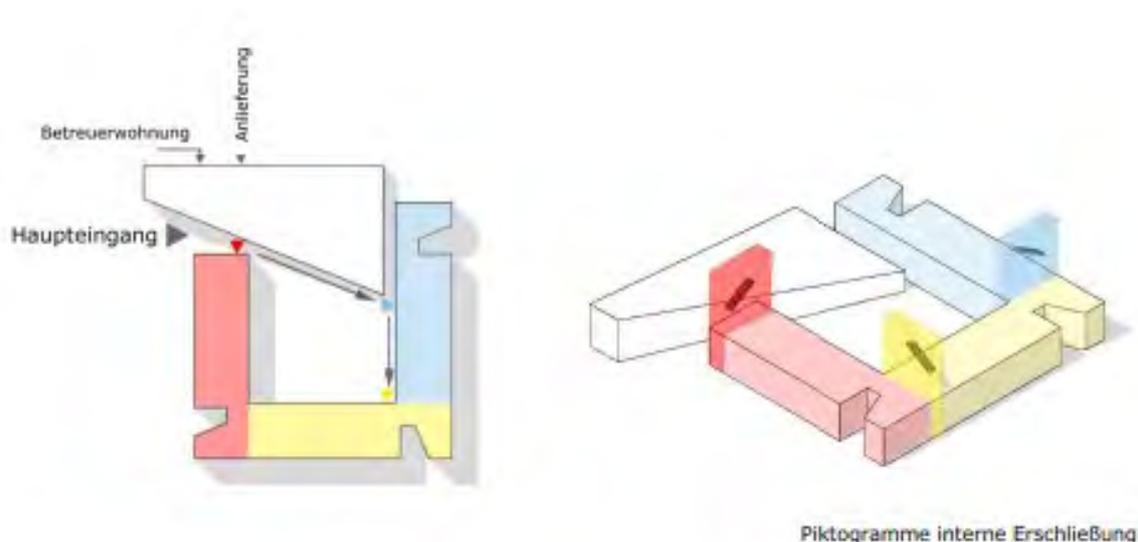
8.1 Städtebauliches Konzept

Für die Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts wurde durch die Bayer AG ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Kölner Architekturbüros Oxen Architekten als Sieger hervorgegangen ist.

Die künftige Bebauung und Grundstücksgestaltung sollen sich eng an dem vorgelegten Konzept orientieren und über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Erschließung von Süden über die Elisabeth-Langgässer-Straße vorgesehen, weshalb die nachfolgenden Darstellungen von dieser Erschließungsoption ausgehen. Gleichwohl werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verschiedene Erschließungswege und Varianten der Verkehrsführung geprüft mit dem Abwägungsziel, eine dieser Varianten als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I festzulegen.

Die Grundidee des architektonischen Konzeptes stellt die Schaffung einer Hofanlage dar, um ein Gefühl der „Gemeinschaft“ für die Sportler*innen entstehen zu lassen. Gebildet wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper: Ein U-förmiger Baukörper, dessen offene Seite durch das multifunktionale Hauptgebäude abgeschlossen wird (Abbildung 5). Das U-förmige Gebäude lässt sich in drei eigenständige Wohngruppen differenzieren. Somit entsteht ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof, welcher den Bewohner*innen als Rückzugsort dient.

Abbildung 5: Innere Erschließung des Vorhabens





Die drei Wohngruppen, welche sich um den Innenhof formieren, sind jeweils durch einen separaten Eingang zugänglich, jedoch sind die Gebäudekomplexe zugleich direkt miteinander verbunden. Neben den Einzelzimmern der Bewohner*innen sind jeweils ein Bad für zwei Zimmer sowie Gruppenräume vorgesehen.

Das im Norden vorgelagerte Hauptgebäude bietet darüber hinaus weitere Nutzungen. Im Erdgeschoss ist ein großer Mehrzweckraum vorgesehen, welcher der Essensausgabe dient, aber ebenso für interne Veranstaltungen genutzt werden kann. Daneben sind Räumlichkeiten für Hausaufgaben, Fitnessstraining und kreative Tätigkeiten geplant. Ergänzend sind in dem Gebäude Büroräumlichkeiten, eine Küche, eine Betreuer*innenwohnung sowie Technikräume vorgesehen.

Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bauweise vor, welche sich somit auch hinsichtlich ihrer baulichen Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen. Alle Räume im Erdgeschoss sind barrierefrei zu erreichen. Die Zimmer und Räume im Obergeschoss werden über eine Treppe erreicht, weshalb keine Aufzüge für das „Haus der Talente“ benötigt werden. Für die Baukörper mit Wohnräumen sind Flachdächer vorgesehen, während das vorgelagerte Hauptgebäude mit einem leicht geneigten Pultdach ausformuliert werden soll.

Der architektonische Entwurf empfiehlt eine Erschließung von Süden über eine Stichstraße von dem Kurtekottenweg, welcher östlich der Kindertagesstätte Löwenburg verläuft (Varianten 2 und 3). In dem Wettbewerbsbeitrag von Oxen Architekten sind westlich des Gebäudes Parkplätze sowie Möglichkeiten für den Anlieferverkehr angeordnet. Somit erfolgt die Erschließung unabhängig von dem westlich angrenzenden Kindertagesstätten-Gelände. Die Andienung der Küche soll von Norden erfolgen, so dass die Sportler*innen in ihrem Tagesablauf nicht beeinträchtigt werden. In der Erschließungsalternative über die Elisabeth-Langgässer-Straße (Variante 1) wird die Stellung des Gebäudekörpers gespiegelt.

Der Entwurf sieht eine nachhaltige Bauweise vor, die sich in mehreren Aspekten zeigt. Durch den Einsatz einer nachhaltigen Holzbauweise kann der Betonanteil sehr gering gehalten werden. Zudem ist eine Trennung der Materialien – im Falle eines Rückbaus bzw. Umbaus – möglich. Ein ressourcenschonendes Recycling der Materialien wird so ermöglicht.

Neben der nachhaltigen Bauweise sieht der Entwurf einen starken Begrünungsgrad vor. Der Großteil der Dach- und Fassadenflächen soll begrünt werden. Die Verschattung der Bepflanzung und der Vordachkonstruktion dient im Sommer als zusätzlicher Wärmeschutz. Die Glasfassade des Innenhofs ist mit einer Sonnenschutzverglasung versehen. Darüber hinaus ist eine Kühlung des Gebäudes durch eine Brunnenanlage geplant, so dass auf eine mechanische Kühlung vollständig verzichtet werden kann. Im direkten Umfeld des „Hauses der Talente“ sind verschiedene (teil-) durchlässige Bodenbeläge vorgesehen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen. Hierzu zählen Parkplätze mit Rasenliner (50 % Versiegelung), eine Feuerwehrezufahrt mit Schotterrasen sowie Terrassenflächen mit einer Versickerung in den Untergrund.

Aufgrund der geringen Distanz zu verschiedenen Trainingsstätten ist es den Jugendlichen möglich, sich zu Fuß oder per Rad fortzubewegen. In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem die Bushaltestellen „Carl-Duisberg-Str./Willy-Brandt-Ring“ und „Heymannstr.“. Die Bahnhöfe „Leverkusen-Mitte“ und „Leverkusen-Chempark“ befinden sich in einer Entfernung von jeweils rund 1,5 km.



Abbildung 6: Lageplan des Entwurfes und Grundriss des Erdgeschosses



Quelle: Oxen Architekten / Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH (März 2023)

8.2 Städtebauliche Varianten

Der Wettbewerbsbeitrag von Oxen Architekten sieht eine Erschließung von Süden über den Kurkottenweg vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden jedoch verschiedene Erschließungswege sowie Unterschiede hinsichtlich der Verkehrsführung geprüft. Hiermit wird § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen, „sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ darzustellen und diese in die Abwägung einzustellen.

Die folgend dargestellten Lösungen basieren auf dem Verkehrsgutachten durch das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, welches im Kapitel 9.1 dargestellt wird. Auf Basis der verschiedenen Erschließungswege und Möglichkeiten der Verkehrsführung wurde das Wettbewerbsergebnis von Oxen Architekten in drei städtebaulichen Varianten weiterentwickelt, welche nachfolgend dargestellt werden.

8.2.1 Städtebauliche Variante 1

Die städtebauliche Variante 1 (Abbildung 7) stellt eine Erschließung von Osten über die Elisabeth-Langgässer-Straße dar.

Im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis ist der Gebäudekörper in West-Ost-Richtung gespiegelt. In dieser Variante würde die bestehende Straße über den Wendekreis hinaus verlängert werden. Der wesentliche Vorteil dieser Variante besteht darin, dass nur



eine geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die Erschließung auf dem Grundstück erforderlich wird. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben wird als insgesamt gering beurteilt. In der Erschließungsvariante 1 wird das Bebauungsplangebiet, ausgehend von der Wendeanlage der Elisabeth-Langgässer-Straße, über einen etwa 30 m langen und 3,50 m breiten Weg erschlossen.

Kritisch ist hingegen zu bewerten, dass der Neuverkehr durch die Wohngebiete fahren würde. Insbesondere der Hol- und Bringverkehr auf dem Parkplatz, inklusive des Öffnens und Schließens von Türen am Nachmittag, könnte zu einer Beeinträchtigung durch Lärm der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung führen.

Eine Wendemöglichkeit wird, wie bei den beiden anderen Erschließungsvarianten, auf dem Grundstück geschaffen.

Abbildung 7: Städtebauliche Variante 1



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, basierend auf Darstellung von Oxen Architekten (2023)



8.2.2 Städtebauliche Variante 2

Die städtebauliche Variante 2 (Abbildung 8) sieht eine Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg vor. Hierbei handelt es sich um eine „klassische Einmündung“, welche im rechten Winkel auf den Kurtekottenweg führt, um optimale Sichtbeziehungen sicherzustellen. Nach Westen ist ein Abstand von ca. fünf Meter zur Kindertagesstätte vorgesehen, um sowohl einen angemessenen Abstand zu gewährleisten, als auch im Südosten eine möglichst große Fläche für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sicherzustellen.

Ein wesentlicher Vorteil der Erschließung von Süden besteht darin, dass die zusätzlichen Verkehre über den Kurtekottenweg abgewickelt werden können und die Wohnbebauung nördlich und östlich des Bebauungsplangebiets keine zusätzliche Verkehrsbelastung erfährt. Da ein wesentlicher der neu entstehenden Verkehre des Vorhabens zu dem Bayer 04-Leistungszentrum Kurtekotten fährt, könnte die verkehrliche Beanspruchung des Willy-Brandt-Rings in den Varianten 2 und 3 reduziert werden.

Der Standort des Parkplatzes im Westen des Grundstücks ist zudem hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten als die Erschließungsvariante 1.

Abbildung 8: Städtebauliche Variante 2



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, basierend auf Darstellung von Oxen Architekten (2023)



8.2.3 Städtebauliche Variante 3

Die Erschließungsvariante 3 (Abbildung 9) weist eine ähnliche Konzeption wie Variante 2 auf. Wie durch die Variante 2 entsteht eine im Vergleich zur Erschließungsvariante 1 höhere Versiegelung durch die Zufahrt, während eine vergleichsweise deutlich günstigere Verkehrs- und Lärmsituation geschaffen wird. Die Variante weist somit einen sensiblen Umgang mit der Bestandsbebauung auf.

Die Variante 3 zeichnet sich gegenüber der Variante 2 durch einen weiteren Vorteil aus, da durch die Anlage eines Mini-Kreisverkehrs und den Verzug der Straßenachse die Verkehrsgeschwindigkeit auf dem Kurtekottenweg reduziert werden kann. Zusätzlich bestünde durch die Anlage des Mini-Kreisverkehrs eine Wendemöglichkeit, insbesondere für den Hol- und Bringverkehr der benachbarten Kindertagesstätten.

Von den Verkehrsgutachtenden wird die Erschließungsvariante 3 aus den genannten Gründen zur weiteren Planung empfohlen.

Abbildung 9: Städtebauliche Variante 3



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen, basierend auf Darstellung von Oxen Architekten (2023)



8.3 Pädagogisches Konzept

Das pädagogische Konzept für das „Haus der Talente“ ist ein Wohn- und Betreuungskonzept des Vereins TSV Bayer 04 Leverkusen und der Bayer 04 Fußball GmbH in Zusammenarbeit mit dem Sportinternat Leverkusen. Das Konzept beschreibt die pädagogische Leitidee für Nachwuchssportler*innen, damit eine erfolgreiche Entwicklung sowohl im Sport, als auch in der Schule gewährleistet werden kann. Fundament des Leitbildes ist die Persönlichkeitsentwicklung und die ganzheitliche Ausbildung der Jugendlichen. Eine weitere zentrale Aufgabe des „Haus der Talente“ sowie des Sportinternats ist die Vermittlung und Verstärkung von wertvollen und notwendigen Werten. Diese Vermittlung von Grundwerten bezieht sich sowohl auf den sportlichen Bereich, mit Werten wie Leistungsbereitschaft, Motivation oder Disziplin, als auch auf den Alltag im Internat mit Werten wie Respekt, soziale Kompetenz oder beispielsweise Zuverlässigkeit.

Trägerinnen des „Haus der Talente“ sind, wie oben erwähnt, die Bayer 04 Fußball GmbH und der Verein TSV Bayer 04 Leverkusen e. V., Kooperationspartner des „Haus der Talente“ ist das Sportinternat Leverkusen. Das Internat ist ansässig an der Windthorststraße, ca. 3,5 km entfernt vom „Haus der Talente“. Im Sportinternat ist ein Teilzeitinternat und bietet die Nachmittagsbetreuung an. Der Großteil der Nachwuchssportler*innen aus dem „Haus der Talente“, aus den weiteren Wohngemeinschaften und den Gastfamilien wird im Sportinternat gefördert. Zu den ortsansässigen Schulen des Verbundsystems zählen das Landrat-Lucas-Gymnasium, das Berufskolleg Opladen, das Geschwister Scholl Berufskolleg, die Theodor-Heuß-Realschule und die Katholische Hauptschule in Opladen.

Zielgruppe des „Haus der Talente“ sind Sportler*innen im Alter von 14 - 17 Jahren, die vor allem aus entfernteren Regionen in Deutschland oder aus dem EU-Ausland kommen. Die Talente kommen aus den Sportarten Fußball, Leichtathletik, Handball, Paralympics, Judo und Fechten. Durch den besonderen sozialpädagogischen Hintergrund des „Haus der Talente“ ist die Unterbringung von unter 16-Jährigen möglich. Ziel des „Haus der Talente“ ist es, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich die Jugendlichen wohl fühlen und die Anforderungen für Schule und Sport sowie des alltäglichen Internatlebens optimal abgestimmt werden. Des Weiteren wird Wert auf die Entwicklung von Kernkompetenzen gelegt, die besonders in einer heterogenen und vielfältigen Lebensform des Wohnheims von hoher Bedeutung sind. Die Jugendlichen werden dabei pädagogisch unterstützt. Der Tagesablauf der Jugendlichen wird mit Unterstützung des pädagogischen Personals durch eine feste Tagesstruktur gegliedert.

9 Gutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden diverse Gutachten erstellt, welche die Anforderungen an das Vorhaben sowie des Planungsumfeldes untersuchen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zusammengefasst.



9.1 Verkehrsgutachten mit Prüfung und Beurteilung von Erschließungsvarianten sowie Verträglichkeitsuntersuchung

Durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondizio Weiser wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I durchgeführt, in dem das mit dem Bauvorhaben verbundene Verkehrsaufkommen berechnet und eine insgesamt verträgliche Verkehrserschließung nachgewiesen wird.

Gemäß dem Betriebskonzept ist für das Wohnheim nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 30 Kfz/Tag zu erwarten. Hauptsächlich besteht dieses Verkehrsaufkommen durch die Betreuer*innen und Fahrdienste der Sportler*innen am Nachmittag. *„Der Verkehr entsteht zum einen durch die Betreuer*innen und zum anderen durch den Fahrdienst (Bullis), mit dem die Sportler*innen zwischen Wohnheim und den Sportanlagen (Leistungszentrum) pendeln. Die Wege zu den benachbarten Schulen sollen weitestgehend zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus zurückgelegt werden.“*

Erschließungswege

Im Rahmen der Untersuchung wurden drei verschiedene Erschließungswege für das Wohnheim betrachtet und miteinander verglichen.

1. Erschließungsweg 1: Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße
2. Erschließungsweg 2: Indirekte Anbindung an den Kurtekottenweg über die Zuwegung der KITA-Löwenburg
3. Erschließungsweg 3: Direkte Anbindung an den Kurtekottenweg

Der Erschließungsweg 1 hätte zur Folge, dass sämtlicher Verkehr durch das angrenzende Wohngebiet geleitet werden müsste. Obwohl der zusätzlich aufkommende Verkehr als gering eingestuft wird, findet dieser hauptsächlich in den Nachmittagsstunden statt und kann von den Anwohnenden subjektiv als störend empfunden werden. Außerdem müsste sich der Stellplatz vom „Haus der Talente“ in diesem Entwurf auf der östlichen Seite vom Gebäude befinden. Dies führt zu einer zusätzlichen Lärmbeeinträchtigung für die umliegenden Nachbarn.

Im Vergleich dazu erzeugen die Erschließungswege 2 und 3 weniger Konflikte mit dem Wohngebiet. Die Varianten weisen insgesamt kürzere Wege für die Fahrdienste, keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die angrenzenden Wohnstraßen sowie keine lärmtechnische Mehrbelastung für die benachbarten Wohnhäuser auf.

Nachteilig ist bei Erschließungsweg 2 jedoch zu bewerten, dass hierbei Konflikte im Zusammenhang mit dem Alltag sowie dem Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte Löwenburg entstehen könnten, da diese Streckenführung unmittelbar über das Gelände der Kindertageseinrichtung geführt würde.

Im Ergebnis wird aus verkehrlicher Sicht der Erschließungsweg 3 gutachterlich empfohlen. Hierzu werden im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung die Varianten 2 und 3 dargestellt. In der hierzu alternativen Betrachtung wird der Erschließung 1 (Elisabeth-Langgässer-Straße) als Variante 1 vorgestellt. Der Erschließungsweg 2 wird im Verfahren nicht weiterverfolgt, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“ auszuschließen.



Verkehrsqualität

Zur Einstufung der Verkehrsqualität wurde eine Querschnittsuntersuchung an zwei Stellen des Kurtekottenwegs durchgeführt. Die Messstellen wurden westlich der Kindertagesstätten in der Nähe der Einmündung der Edith-Weyde-Straße (QS1) sowie am Übergang in den Knochenbergsweg im Bereich der Tennisplätze (QS2), durchgeführt. Die Erhebung ergab ein Verkehrsaufkommen am QS1 von 1.760 Kfz/Tag werktags sowie 1.030 Kfz/Tag samstags. Am QS2 wurde ein Verkehrsaufkommen von 790 Kfz/Tag werktags gemessen sowie 880 Kfz/Tag samstags. Bei einer Überlagerung der Tagesganglinien der Neuverkehre (30 Kfz/Tag) und der erhobenen Grundbelastung auf dem Kurtekottenweg wurde in der Berechnung des Fachgutachtens ermittelt, dass die mit dem Wohnheim verbundenen Verkehre auf dem Kurtekottenweg nicht spürbar sein werden.

Die Untersuchung der Verkehrsqualität des Knotenpunkts Edith-Weyde-Straße/Kurtekottenweg wurde anhand des Berechnungsverfahrens aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt. Die Qualität eines Knotenpunktes hängt nach dem Verfahren (HBS) von der mittleren Wartezeit des Verkehrsablaufs der einzelnen Zufahrten ab. Mit Hilfe des oben beschriebenen Berechnungsverfahrens zur Untersuchung der Verkehrsqualität von Knotenpunkten wurde mit den erhobenen Daten des Verkehrsaufkommens der Knotenpunkt bzw. die Kreuzungssituation Edith-Weyde-Straße/Kurtekottenweg bewertet. Unter Berücksichtigung des der Annahme, dass alle Verkehre des Wohnheims in einer Stunde auftreten (30 Kfz/h) und nach links in die Edith-Weyde-Straße einbiegen würde (Worst-Case-Ansatz), bietet die vorhandene Einmündung eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C). Es käme somit zur Bildung von Stau, der jedoch weder zeitlich noch räumlich zu starken Beeinträchtigungen führt.

Bei einer Erschließung des Vorhabens über die Elisabeth-Langgässer-Straße (E1), müssten die Fahrdienste auf der Route zum Leistungszentrum aus der Fontanestraße nach links einbiegen. Dies ist aus gutachterlicher Sicht kritisch zu bewerten und die Erschließung über den Kurtekottenweg zu bevorzugen.

Verkehrsführung

Da eine Erschließung über den Kurtekottenweg unter Berücksichtigung aller verkehrlichen Aspekte insgesamt gutachterlich zu empfehlen ist, wurden verschiedene Verkehrsführungsmöglichkeiten untersucht. Hierzu zählen eine senkrechte, vorfahrtgeregelte Einmündung in den Kurtekottenweg oder alternativ die Anlage eines Minikreisverkehrs. Im Bereich der Straßenachse verläuft eine Gasleitung, weshalb der Kreisverkehr leicht außerhalb der Straßenachse verlaufen müsste.

Im Vergleich zur Variante der Einmündung weist ein Mini-Kreisverkehr mehrere Vorteile auf. Zum einen würde der Kreisverkehr das Geschwindigkeitsniveau im Bereich der Anbindung senken, zum anderen entstünde eine Wendemöglichkeit, insbesondere für den Hol- und Bringverkehr der am Kurtekottenweg liegenden Kindertageseinrichtungen.

Dementsprechend empfiehlt das Verkehrsgutachten eine direkte Erschließung über den Kurtekottenweg mit Grundstücksanbindung über einen Minikreisverkehr (außerhalb der Straßenachse).



9.2 Schalltechnische Untersuchung zu den (verkehrsbedingten) Auswirkungen des Planvorhabens und dessen Erschließung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wurde durch das Ingenieurbüro Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt, um die Ein- und Auswirkungen durch das Vorhaben zu untersuchen. Ziel des Fachgutachtens ist es zu prüfen, welche Immissionen von der geplanten Nutzung ausgehen und in welchem Maß das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden Verkehrswegen bewirkt. Des Weiteren wurde geprüft, ob Festsetzungen zum Lärmschutz für die geplante Nutzung erforderlich sind, da bereits heute eine Lärmvorbelastung besteht.

Das Fachgutachten gliedert sich dabei in drei Bereiche der jeweiligen Wirkungs- bzw. Verursacherebenen:

- Verkehrslärm
- Technischer Anlagenlärm
- Baulicher Schallschutz

Für die unterschiedlichen Geräuscharten und Geräuschquellen sind verschiedene Berechnungs- und Bewertungsverfahren vorgeschrieben. Für das Vorhaben „Haus der Talente“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Demnach erfolgte die Untersuchung der Geräuschemissionen und –Immissionen nach den Grundsätzen der dort anzuwendenden Regelwerke. Dies ist vorrangig die DIN 18005.

Danach erfolgte die Berechnung der Schallbeiträge durch öffentlichen Straßenverkehr auf Grundlage der „Richtlinie für Lärmschutz an Straßen (RLS-19)“; Für technische Anlagen verweist die DIN 18005 auf die TA Lärm.

In den Regelwerken werden Obergrenzen für Geräuschimmissionen bestimmt, die an einem der Nutzung entsprechenden Schutzniveau ausgerichtet sind. Dieses Schutzniveau ergibt sich aus vorliegenden Bebauungsplänen oder, falls diese nicht vorhanden sind, anhand bestehender Nutzungen.

Im vorliegenden Fall liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan im weiteren Umfeld vor. Der Bebauungsplan Nr. 57/69 betrifft im Umfeld des Vorhabens drei Gebäude an der Elisabeth-Langgässer-Straße, wo ein Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist.

Die Gebietsbestimmung der schutzwürdigen Nutzungen für die Bereiche, für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wurde in Absprache mit der Stadt Leverkusen vorgenommen.

Die Wohnnutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 40/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ erhalten die Einstufung eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Verkehrsarten untersucht:

- Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich, der umliegenden Straßen sowie der Bundesautobahn 3
- Zuglärm der Gleistrasse westlich der Emil-Weyde-Straße
- Fluglärm des Flugplatzes Kurtekotten



Geräuschimmissionen von öffentlichen Verkehrswegen und baulicher Schallschutz

Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 an den meisten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den untersuchten Gebäuden um Kindertagesstätten handelt, sodass der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum nicht relevant ist. An der KITA-Löwenburg wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 59,3/53,4 dB(A) tags/nachts errechnet, womit der Orientierungswert von 55/45 dB(A) für WA-Gebiete überschritten ist.

Im Rahmen der Prognose-Istfall wird von einer Zunahme der Verkehrsnachfrage im Leverkusener Stadtgebiet um 5 % sowie der Bundesautobahn 3 um 15 % angenommen, womit im Worst-Case-Szenario eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,7/0,9 dB(A) tags/nachts erwartet wird. Die Steigerung der Lärmbelastung in der Prognose-Planfall im Vergleich zur Prognose-Istfall auf den Bereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt bei maximal 0,1 dB(A). Diese Veränderung ist für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar. Eine signifikante Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der öffentlichen Straßen ist daher nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird an keinem Immissionsort erreicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei verschiedene Erschließungswege geprüft (siehe Kapitel 9.1), weshalb diese dementsprechend auch unter dem Gesichtspunkt des Lärmimmissionsschutzes differenziert untersucht.

Da im Vergleich der Erschließungsweg von Süden über den Kurtekottenweg aufgrund der Vorbelastung die höchsten Beurteilungspegel verursacht, wurde diese Erschließungsvariante rechnerisch untersucht. Für die anderen Varianten erfolgte eine qualitative Untersuchung. Mit Blick auf die schalltechnischen Auswirkungen lassen sich die drei Erschließungswege wie folgt bewerten:

Erschließungsweg 1

Das Fachgutachten zeigt auf, dass der Beurteilungspegel in der Folge der verkehrlichen Entwicklung gering wahrnehmbar zunähme. Allerdings lägen die Immissionswerte unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Eine Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße wäre demnach aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

Erschließungsweg 2

Da diese Erschließungsvariante über den bestehenden Parkplatz der KITA-Löwenburg führen würde, wäre die Geräuscheinwirkung nach der TA Lärm zu bewerten. Eine Veränderung der Lärmbelastung ist rechnerisch kaum nachweisbar, weshalb diese Variante aus schalltechnischer Sicht unbedenklich wäre. Gleichwohl sind mögliche verkehrliche Konflikte mit dem Hol- und Bringverkehr der KITA zu berücksichtigen.

Erschließungsweg 3

Die Erschließung mit Stichweg über den Kurtekottenweg würde den höchsten Beurteilungspegel erzeugen, da die Vorbelastung auf dem Kurtekottenweg bereits im



Analysefall die höchste Lärmbelastung aufweist. Allerdings würde die Veränderung der Lärmimmissionen im Vergleich zu den Erschließungswegen 1 und 2 am geringsten ausfallen.

Das Gutachten stellt dar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages-, als auch im Nachtzeitraum an den Immissionsorten der drei Kindertagesstätten überschritten werden. Die Grenze zur der potenziellen Gesundheitsgefährdung würde nicht erreicht werden. Die Immissionsbelastungen setzen sich überwiegend aus dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr zusammen.

Die Lärmbelastung im Tageszeitraum wurde auf einen Wert von 62 dB(A) berechnet. Dieser Wert ist angemessen für eine uneingeschränkte Kommunikation im Außenbereich, überschreitet jedoch den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Im Nachtzeitraum liegt die Lärmbelastung ebenfalls über dem Orientierungswert für WA-Gebiete (45dB(A)).

Fenster von Schlafräumen können demnach nachts nicht zum Lüften gekippt werden, ohne das gesundheitsschädliche Immissionswerte auftreten.

Technischer Anlagenlärm

Die Stellplätze für das Neubauvorhaben stellen eine technische Anlage dar, deren Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für Wohnnutzungen entsprechen müssen.

Das Fachgutachten stellt dar, dass die Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können. Auch die Spitzenpegel von Einzelgeräuschen, z. B. das Schließen einer Kofferraumtür, sorgen für keine Überschreitung der Immissionswerte.

Festsetzungsvorschläge

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der nachfolgenden Tabelle.



Tabelle 1: Anforderungen an die Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen

Anforderungen gemäß DIN 4109-1:2018-01	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes BauSchalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Quelle: Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023)

Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen. Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z. B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

Fazit

Insgesamt ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen umsetzbar ist.

9.3 Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm

Zur Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld wurde durch die Currenta GmbH & Co. OHG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Immissionsbelastung wurde ermittelt und anhand der Anforderungen der TA Lärm (1) bewertet.

Die aus dem Betrieb der im Folgenden aufgelisteten Anlagen verursachten Gewerbelärmimmissionen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt:

- Autohaus, Bebauungsplan V 12/I (Willy-Brandt-Ring 10)
- Möbelhaus, Bebauungsplan V 16/I (Carl-Duisburg-Straße 155)
- CHEMPARK Leverkusen



- Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 211/I (Autohändler, Feuerwache; u. a. Edith-Weyde-Straße 6, 12).

Die berechneten Beurteilungspegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung auf einer Höhe von 5 m zwischen 48 und 51 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 40 und 43 dB(A) im Nachtzeitraum. Folgende maximale berechnete Beurteilungspegel am Plangebäude (Höhe 5 m über Gelände) wurden festgestellt:

Tabelle 2: Maximal berechnete Beurteilungspegel am Plangebäude (Höhe 5 m über Gelände)

Nr.	Immissionsort	Immissionsrichtwerte in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)	
		Tag	Nacht	L _{r,T}	L _{r,N}
1	„Haus der Talente“ Westfassade	55	40	50	42
2	„Haus der Talente“ Südfassade	55	40	48	40
3	„Haus der Talente“ Nordfassade	55	40	49	41
4	„Haus der Talente“ Ostfassade	55	40	48	39

Quelle: Currenta GmbH & Co. OHG (2023)

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um ein Wohnheim mit Zweckbindung, weshalb die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen wurden.

Es ist festzustellen, dass die berechneten Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im Tageszeitraum unterschreiten.

Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) im Nachtzeitraum wird hingegen überschritten. Damit liegen die berechneten Berechnungspegel jedoch unterhalb des Immissionsrichtwertes im Nachtzeitraum für Mischgebiete von 45 dB(A).

9.4 Geotechnischer Bericht

Durch das Büro Middendorf Geoservice-GbR wurde eine Untergrunduntersuchung durchgeführt, mit dem die Bodenkenngößen, die hydrogeologische Situation sowie die Gründungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben geprüft werden sollten. Hierfür wurden am 5. und 6. Juli 2023 Geländearbeiten auf der Brachfläche durchgeführt. Die Untersuchung bezog sich lediglich auf das im Flur 025 gelegene Flurstück 383, in welchem die künftige Bebauung vorgesehen ist.

„Zur Erkundung des Untergrundes wurden insgesamt acht Kleinrammbohrungen (...) gemäß DIN EN ISO 22475-1 mit einem wirksamen Bohrdurchmesser von 50 mm durchgeführt, das erbohrte Profil nach DIN EN ISO 14688 geologisch aufgenommen und ein Schichtenverzeichnis erstellt“. Die Sondierungen erfolgten in einer Tiefe von bis zu sechs Meter unter Geländeoberkante (GOK).



Außerdem wurden acht schwere Rammsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2 (Geotechnische Erkundung und Untersuchung - Felduntersuchungen - Teil 2: Rammsondierungen), ebenfalls bis in eine Tiefe von sechs Meter unter GOK durchgeführt.

Bei allen Bohrungen wurde ein humoser, schluffiger Feinsand als Oberboden festgestellt. Darunter wurden an den acht Bohrpunkten unterschiedliche Verhältnisse mit Fein-, Mittel- und Grobsand, Kies und Schluff festgestellt.

Bei keiner der Bohrungen konnte Wasser eingemessen werden. Auch unter Berücksichtigung von zwei Grundwassermessstellen aus der Umgebung kann keine Beeinflussung des Grundwassers durch das Vorhaben erwartet werden. Dem Grundstück wird nach DIN 18533-1 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze (2017) die Wassereinwirkungsklasse W1-E „Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“ zugewiesen.

Bei feuchter Witterung sind demnach insbesondere in bindigen Bodenpartien Beeinträchtigungen der Erdarbeiten möglich.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Gebiet wird folgenden Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen zugeordnet:

- Erdbebenzone 1
- Untergrundklasse T
- Baugrundklasse B

Das Gutachten empfiehlt die Gründung über eine bewehrte Bodenplatte in Kombination mit einem Bodenaustausch sowie bodenverbessernden Maßnahmen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war noch unklar, ob ein Kellergeschoss vorgesehen wird, weshalb das Gutachten sowohl Empfehlungen für ein Gebäude mit Keller als auch ohne beinhaltet. Im Zuge einer planerischen Konkretisierung wird das Gutachten ggf. angepasst.

Im Falle einer Gründung ohne Keller werden setzungsempfindliche und wenig tragfähige Böden erwartet, so dass die „Gründung über eine bewehrte Bodenplatte in Kombination mit einem Bodenaustausch sowie bodenverbessernden Maßnahmen empfohlen werden“. Unterhalb der Baufläche wird ein flächendeckender Abtrag von mindestens 0,3 m empfohlen.

Bei einer Gründung mit Keller werden voraussichtlich Sande der Älteren Niederterrasse des Rheins angetroffen, welche sich als Lastboden eignen. *„Auf Grund der in dieser Tiefe festgestellten überwiegend lockeren bis mitteldichten Lagerung wird eine Gründung über eine bewehrte Bodenplatte in Kombination mit bodenverbessernden Maßnahmen empfohlen.“*

Eine Gefährdung der Nachbarbebauung wird aufgrund der Abstände nicht erwartet.

Es ist jedoch sicherzustellen, *„dass benachbarte Bauwerke, zu denen auch Grundstückseinfassungen, Zuwegungen und kleinere Nebenbauten (Schuppen, etc.) gehören, nicht in ihrer Standsicherheit gefährdet werden. Andernfalls sind diese nach den Vorgaben der DIN 4123 statisch zu sichern.“*

„Gemäß den Geländebefunden sind einbindende Bauteile nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W1.2-E „Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser“ abzudichten. Da der erforderliche Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s nicht



eingehalten werden kann, ist das Gebäude gegen Feuchtigkeit zu schützen. Das Drainagewasser kann über einen Sickerschacht, mit ausreichender Entfernung zum Gebäude, auf dem Grundstück versickert werden.“

„Alle Stellflächen und Zufahrten sind mit einer Schicht aus verdichtbarem Material zu unterbauen. Auf der Oberkante der Tragschicht sind Ev2-Werte von $\geq 100 \text{ MN/m}^2$ per Lastplattendruckversuch nachzuweisen.“

9.5 Kaltluftuntersuchung

Anlässlich der Bebauungsplanaufstellung wurde durch Peutz Consult GmbH eine Kaltluftuntersuchung (Klimagutachten) erstellt. Die Kaltluftuntersuchungen wurden mit dem Kaltluftmodell KLAM_21 unter der Berücksichtigung des Reliefs und der Landnutzung durchgeführt.

Damit ein Vergleich der Auswirkung des Planvorhabens stattfinden kann, wurde zunächst der Ist-Zustand dargestellt (die derzeit unbebaute Freifläche) und anschließend der Plan-Zustand (geplante Bebauungssituation nach Realisierung des Planvorhabens). Zur Untersuchung der klimatischen Situation wurden die örtlichen Gegebenheiten in ein Simulationsmodell übertragen, anschließend erfolgten eine qualitative und quantitative Bewertung.

Die Bewertung der planbedingten Veränderungen im Kaltluftgeschehen erfolgte gemäß der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 „Lokale Kaltluft“. Demnach wird die Veränderung des Planvorhabens gegenüber dem Ist-Zustand ermittelt.

Der Einwirkungsbereich der auf dem Plangebiet gebildeten Kaltluft sowie des Kaltluftstroms liegt nordwestlich des Plangrundstücks im Bereich von Siedlungsflächen. Diese weisen im direkten Umfeld des Plangebiets nur eine schwache nächtliche Überwärmung auf, da sie durch die benachbarten Freiflächen begünstigt werden. Über die westlich des Plangebiets zwischen der Edith-Weyde-Straße und einer Bahnstrecke gelegenen Parkplatzfläche wird die Kaltluft laut der Klimaanalysekarte in Richtung Norden abgelenkt. Dadurch profitieren die weiter nördlich gelegenen Siedlungsgebiete. Die westlich der Bahnstrecke gelegenen Industrieflächen werden hingegen nicht von der Kaltluft erreicht und weisen eine starke nächtliche Überwärmung auf.

Anschließend an die Ermittlung des Untersuchungsgebiets durch die Klimaanalysekarte startet die Kaltluftberechnung durch das Kaltluftabflussmodell KLAM_21. Dabei wird das Modell mit mehreren Daten gespeist, die für die Kaltluftproduktion und Umverteilung entscheidend sind. Bei den zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens handelt es sich eher um kleinräumige Effekte.

Der betrachteten Fläche wird in der Klimaanalysekarte des LANUV ein mittlerer Kaltluftstrom zugeordnet. Allerdings grenzen direkt nördlich sowie westlich Siedlungsgebiete mit einer schwachen bis mittleren nächtlichen Überwärmung an das Plangebiet an. Demnach ist das Plangebiet auch in der Bauleitplanung mit Blick auf die Kaltluftversorgung sensibel zu behandeln.

Die durch die Simulation des Kaltluftmodells KLAM_21 berechneten Ergebnisse zeigen, dass das Plangebiet keine relevante Kaltluftfunktion übernimmt.

Erst in der zweiten Nachthälfte kommt es zu signifikanten Kaltluftabflüssen, die jedoch bereits durch das vorgelagerte Wohngebiet umgelenkt werden. Absolut gesehen hat



die Planung einen dementsprechend nur sehr geringen Einfluss auf die Kaltluftdynamik in ihrem Umfeld.

Wesentlicher Faktor für die geringen Veränderungen des Kaltluftgeschehens infolge des Planvorhabens ist die vorgesehene Gebäudehöhe. Dadurch können die vorhandenen Kaltluftströme die Gebäude überströmen. Um die Einflussnahme des Planvorhabens auf das Kaltluftgeschehen innerhalb der Plangebietsgrenzen gering zu halten, empfiehlt das Gutachten daher, die Kaltluftproduktionsflächen innerhalb des Plangebiets zu erhalten. Hierzu werden ein möglichst geringer Versiegelungsgrad sowie die Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünungen empfohlen.

10 Begründung der Festsetzungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB werden mit dem städtebaulichen Konzept in drei Varianten und den verschiedenen Erschließungslösungen „die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet – entsprechend der Planzielsetzung – aufgezeigt. Ein Rechtsplanentwurf erfolgt erst zur Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden somit erst nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erarbeitet. Ungeachtet dessen werden nachfolgend Vorüberlegungen gemäß dem aktuellen Stand der Erkenntnisse dargestellt.

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gegenwärtig ist die Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB vorgesehen. Zwar sind Kommunen bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden, jedoch kann trotzdem ein Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB festgesetzt werden. Als Baugebietstyp ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beabsichtigt. Hiermit wird der geplanten Nutzung eines Wohnheimes für Sportler*innen entsprochen. Da gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, erfolgt im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen. Eine Änderung der zulässigen Nutzungen könnte nur über eine Änderung des Durchführungsvertrags zwischen den Vorhabenträgerinnen und der Stadt Leverkusen erfolgen.

Durch die geplante Festsetzung wird einerseits das sich in die umgebende Wohnbebauung eingliedernde Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO ermöglicht, andererseits die tatsächliche Zulässigkeit auf die im Durchführungsvertrag beschlossenen Nutzungen beschränkt. Durch die Anwendung des § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB kann die Stadt Leverkusen über den Durchführungsvertrag eine potenzielle Nachnutzung steuern. Das zulässige Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets bietet somit ein ausreichend breites Spektrum an künftigen Nutzungsmöglichkeiten, beschränkt jedoch langfristig die planungsrechtliche Zulässigkeit



von Vorhaben auf solche, die sich in die umgebenden Wohngebiete nach der Art der baulichen Nutzung einfügen.

10.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurde ein Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 42 dB(A) festgestellt. Damit liegt eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets nach Nr. 6.1 TA Lärm (1) um 2 dB(A) vor. Gleichwohl liegen die berechneten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum unterhalb des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete von 45dB(A). Im Tagzeitraum werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets eingehalten.

Die benachbarten Wohn- und Gewerbenutzungen beeinflussen sich wechselseitig aufgrund ihres Emissionsverhaltens einerseits und ihrer Schutzbedürftigkeit andererseits. Es ist anzunehmen, dass auch bei der umliegenden Wohnbebauung nördlich und östlich des Vorhabens die anzunehmenden Immissionsrichtwerte für ein faktisches Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet überschritten werden. Es ist daher festzuhalten, dass das „Haus der Talente“ in eine bereits bestehende gebietsübergreifende Gemengelage hinein geplant wird.

Wenn gewerblich oder industriell genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, können gemäß Nr. 6.7 TA Lärm (1) die Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Dabei ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik gemäß Nr. 2.5 TA Lärm (1) eingehalten ist.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um ein Wohnheim mit entsprechender Zweckbindung. Bei dem Vorhaben handelt es sich somit um eine Nutzung, die grundsätzlich auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. In einem Mischgebiet würden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Somit liegen in dem Plangebiet in Bezug auf Wohnnutzungen keine unzumutbaren oder gar gesundheitsschädigenden Immissionsbelastungen vor.

Mithilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll daher zum Ausdruck gebracht werden, dass sich das Vorhaben des „Haus der Talente“ dementsprechend bewusst in die Gemengelage eingliedert und die ermittelten Schallimmissionen in Kauf nimmt. Da unzumutbare Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind, werden gesunde Wohnverhältnisse – wie bei Wohnnutzungen in einem Mischgebiet – gewahrt. Ferner steht es der Vorhabenträgerin frei, Maßnahmen zum Selbstschutz zu ergreifen, wie z. B. eine weitere Grundrissoptimierung.

Im vorliegenden Planungsfall wird den ebenfalls abwägungsrelevanten Aspekten, wie Flächenverfügbarkeit, Nähe und Erreichbarkeit der zu nutzenden Sportstätten und städtebauliche Einbindung ein stärkeres Gewicht gegenüber der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingeräumt.

Bei der Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen wurden die Nutzungsansätze mit den Gewerbetreibenden abgestimmt.



Für das im Einflussbereich des Bebauungsplans V 40/I liegende Gewerbegebiet Nr. 211/I wurden die maximal planrechtlich zulässigen Gewerbelärmemissionen aus der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbelärmkontingentierung gemäß DIN 45691 (2) berücksichtigt. Somit werden die Gewerbenutzungen in ihrer Zulässigkeit nicht eingeschränkt.

11 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise dienen der möglichst umfassenden Information für Bauwillige und für die Bauaufsichtsbehörde.

Teil B Umweltbericht* ***Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung**

12 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Gemäß BauGB ist darzulegen und in die Abwägung mit einzubeziehen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen oder ersetzt werden können. Die durch die Ausweisung zusätzlich zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls Bestandteil der Untersuchungen.

12.1 Kurzdarstellung des Bauleitplans

Der TSV Bayer 04 Leverkusen und die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH planen im Stadtteil Wiesdorf den Neubau einer Wohngruppe zur Unterbringung von noch schulpflichtigen, minderjährigen Sportlerinnen und Sportlern.

Das Planungsvorhaben soll durch den Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ planungsrechtlich abgesichert werden.

Das etwa 2,2 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf (054609) und umfasst die Flurstücke 262, 263, 378, 380, 381 und 383 in Flur 25. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

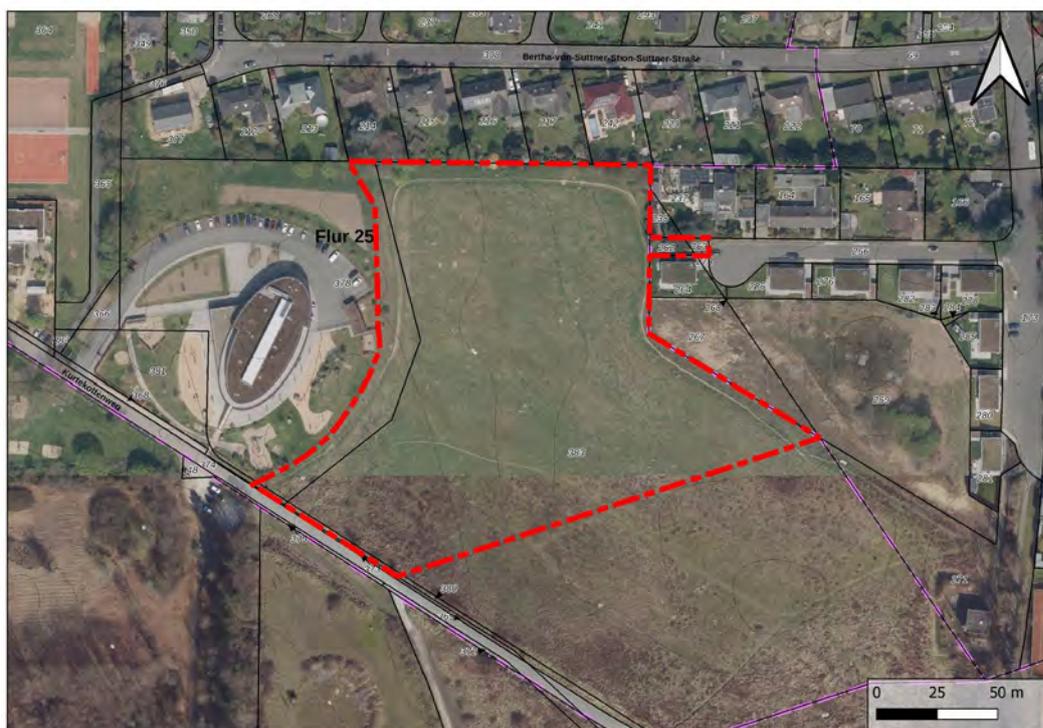
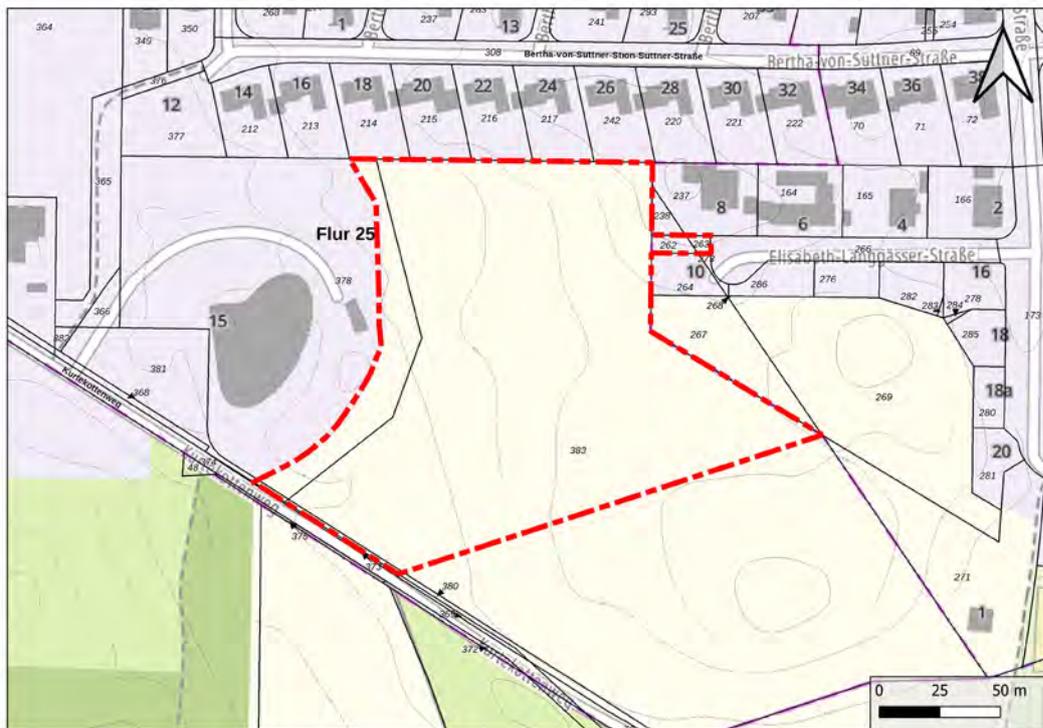
- im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung der Bertha-von-Suttner-Straße



- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung und Grenzverlauf zur renaturierten Düne
- im Süden / Südwesten durch den Kurtekottenweg
- im Westen durch die Kita „Löwenburg“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 10 zu entnehmen.

Abbildung 10: Bbauungsplan Nr. V 40/I – Geltungsbereich



Quelle: BRD - https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_basemapde
Land NRW - https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop



Anlass für das Vorhaben sind mangelnde Unterbringungsmöglichkeiten für die betreuungsintensive Zielaltersgruppe in Gastfamilien und auch in selbständigen Wohngemeinschaften.

Der Neubau soll aus den Wohngruppenhäusern sowie einem Haupthaus mit Besprechungs- und Hausaufgabenraum zur Verwaltung und Versorgung der Einrichtung errichtet werden.

Der Standort bietet durch seine räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 und von Bayer 04 Leverkusen beste Voraussetzungen für die Unterbringung der Sportlerinnen und Sportler. Auch die Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu den verschiedenen Schulformen, eignet sich für die Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts.

Zudem ergänzt das Wohngruppen-Projekt die vorhandene Sportinfrastruktur und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort.

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich überwiegend im Eigentum der Bayer AG – Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG.

Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, bleibt für die Betreiberin / Grundstückseigentümerin eine mögliche Realisierung des Vorhabens auf den zuvor skizzierten Standort beschränkt.

12.2 Rechtliche und methodische Hinweise

12.2.1 Rechtlicher Anlass

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht gemäß § 2 Abs. 4 für Bauleitplanverfahren vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diesbezüglich ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Nach § 2a Abs. 2 BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter, selbstständiger Teil zur Begründung zum Bauleitplan.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) beschreibt im § 40 Umweltbericht und das Baugesetzbuch in der Anlage 1 die Vorgehensweise und die Inhalte des Umweltberichts.

Der Umweltbericht betrachtet die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Plans oder Programms sowie vernünftiger Alternativen. Dabei wird der Begriff „Umwelt“ im § 2 Abs. 1 UVPG mithilfe der sogenannten Schutzgüter näher ausgeführt. Für folgende Schutzgüter werden die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet:

- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern



Im Zusammenhang mit der Betrachtung der erheblichen Umweltauswirkungen berücksichtigt der vorliegende Umweltbericht auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 13 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Ebenfalls werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

12.2.2 Datengrundlage

Für den Umweltbericht wurden folgende Daten herangezogen und ausgewertet:

- 1) STADT LEVERKUSEN (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I – „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- 2) DMT ES (2023): Stadt Leverkusen – Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 06.11.2023
- 3) MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2023): Geotechnischer Bericht – V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Flur 25 – Flurstück 383; Stand: 09.11.2023
- 4) Currenta (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ der Stadt Leverkusen, Stand 10.11.
- 5) TÜVRheinland (2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept); Stand: 11.08.2015
- 6) PEUTZ CONSULT (2023): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I in Leverkusen; Stand: 09.11.2023

12.2.3 Methodische Hinweise

Der Umweltbericht lehnt sich methodisch an den „Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung“ (UMWELTBUNDESAMT 2010) sowie an die inhaltliche Gliederung der Stadt Leverkusen an.

Die Benennung und Bewertung der Biotopbestände sowie die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich basieren auf der Methode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Zur Erfassung des biotischen Bestandes wurden folgende Daten erhoben, herangezogen und ausgewertet:

- 1) Liste der „planungsrelevante Arten“¹ des betroffenen und des unmittelbar westlich benachbarten Messtischblatt-Quadranten TK25 4908/3 Burscheid und TK25 4907/4 Leverkusen (LANUV 2023a - abgefragt am: 28.06.2023).

¹ Die „planungsrelevanten Arten“ sind in Nordrhein-Westfalen diejenigen Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Sie umfassen die in einem Planungsraum vorkommenden Arten der Schutzkategorien der FFH-Anhang-IV-Arten (streng geschützte Arten) und der



- 2) Angaben gemäß Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landes Nordrhein-Westfalen (@linfos-Landschaftsinformationssammlung – LANUV 2023b - abgefragt am: 28.06.2023)
- 3) Die faunistischen Kartierungen zur Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Reptilien und Zufallsfunde Amphibien wurden im Zeitraum April bis Juli 2023 durchgeführt.
- 4) Die Biotoptypen, Flora und Vegetation wurden während der faunistischen Begehungen fortlaufend erfasst.

12.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

12.3.1 Schutz von Natur und Landschaft

Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen @LINFOS (Land NRW <https://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?>, Lanuv 2023b; beide abgefragt am 28.06.2023) und der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (STADT LEVERKUSEN 1987) stellen für das Plangebiet folgende Schutzausweisungen dar:

Tabelle 3: Schutz von Natur und Landschaft

Schutzkategorie	betroffen		Beschreibung
	Ja	Nein	
Biotopverbund §20.1 BNatSchG, §35 LNatSchG NRW		X	Das Objekt „VB-K-4908-007 - Gehölz-Ackerkomplex westlich von Dünwald“ ist Teil des Biotopverbundes von herausragender / besonderer Bedeutung. Die nächsten Teilflächen dieses Biotopverbundes liegen östlich des Mutzbaches und südwestlich des Kurtekottenweges. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Naturschutzgebiet §23 BNatSchG		X	Die räumlich nächsten Naturschutzgebiete liegen in mehr als 1,5 km Entfernung an der nördlich verlaufenden Dhünn (NSG Dhünn) bzw. am Flittarder Rheinufer (NSG Flittarder Rheinaue) im Westen sowie im Weiteren östlich der Autobahn A3 (NSG Ehemalige Kiesgrube am Südring; NSG Am Grünen Kuhweg; NSG Am Hornpottweg) Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Nationalpark §24 BNatSchG, §36 LNatSchG NRW		X	Die Schutzkategorie „Nationalpark“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Biosphärenregion §25 BNatSchG, §37 LNatSchG NRW)		X	Die Schutzkategorie „Biosphärenreservat“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Landschaftsschutzgebiet §26 BNatSchG			Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das räumlich nächste LSG „Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein“ erstreckt sich südlich der Stadtgrenze auf Kölner Stadtgebiet. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Naturpark §27 BNatSchG, §38 LNatSchG NRW		X	Die Schutzkategorie „Naturpark“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.

europäischen Vogelarten, nicht aber Irrgäste, sporadische Zuwanderer und „Allerweltsarten“. Das zu erwartende Artenspektrum kann über eine Messtischblatt bezogene Liste abgefragt werden.



Tabelle 3: Schutz von Natur und Landschaft

Schutzkategorie	betroffen		Beschreibung
	Ja	Nein	
Naturdenkmäler §28 BNatSchG			Die Schutzkategorie „Naturdenkmäler“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen
Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile §29 BNatSchG, §39 LNatSchG NRW			Die Schutzkategorie „Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen
Alleen §29.3 BNatSchG, §41 LNatSchG NRW		X	Die nächste Allee begleitet nördlich des angrenzenden Wohngebietes den Willy-Brandt-Ring. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Gesetzlich geschützte Biotope §30 BNatSchG, §42 LNatSchG NRW		X	Gesetzlich geschützte Biotope sind in den Grenzen der oben benannten mehr als 1,5 km entfernten Naturschutzgebiete festgesetzt. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
NATURA 2000 Vogelschutzgebiet §32 BNatSchG		X	Die Schutzkategorie „Vogelschutzgebiet“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
FFH-Gebiet §32 BNatSchG		X	Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Dhünn und Eifgenbach) erstreckt sich in einer Entfernung von mindestens 1,5 km nördlich des Plangebietes und bezieht sich auf den Verlauf von Dhünn und Eifgenbach. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Biotopkataster		X	Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopkatasters. Die räumlich nächsten Flächen erstrecken sich südlich bzw. östlich des Plangebietes auf Kölner Stadtgebiet. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Landschaftsplan			
Stadt Leverkusen – Landschaftsplan Entwicklungsziel 2	X		Für das Plangebiet und die angrenzenden, nicht bebauten Flächen bis zur südlichen Stadtgrenze nach Köln sowie zur Edith-Weyde-Straße nach Westen wird das Entwicklungsziel 2 festgesetzt zur „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Das Planvorhaben führt zu einer Betroffenheit des Entwicklungsziel und erfordert eine Befreiung von den Geboten und Verboten des Landschaftsplans gemäß § 67 BNatSchG.
Weitere			
Wasserschutzgebiete nach §51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach §53 Abs.4 WHG, Risikogebiete nach §73 Abs.1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG		X	Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasser bzw. Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht in einem festgesetzten bzw. vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet.

12.3.2 Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Leverkusen wurde auf Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 12.12.2005 aufgehoben.



12.3.3 Artenschutzprüfung (ASP)

Für das Planungsvorhaben liegt eine separate artenschutzrechtliche Prüfung vor, auf die in Kapitel 13.1.1.3 (S. 52) eingegangen wird.

12.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen der Planung ergibt sich die Art und Weise, wie die hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen. Sie stellen damit den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar.

12.5 Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

12.6 Bedarf an Grund und Boden

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

12.7 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

12.7.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile umfasst die im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) benannten Schutzgüter.

§ 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...]

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,



- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, [...]

Die Anwendung der Eingriffsregelung beruht auf § 1a Abs. 3 BauGB.

12.7.2 Schutzgut bezogene Grundsätze und Ziele

Innerhalb der Fachgesetze sind **für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert**, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden.

12.7.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (1) BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Landschaftsplan

Siehe hierzu Kapitel 12.7.2.6 „*Schutzgut Landschaft und Erholung*“, ab. S. 48.

12.7.2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

§ 1 (1) BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Nr. 1 TA Lärm: Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. (Technische Anleitung Lärm – „TA Lärm“)



Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung der Schallentstehung soll, insbesondere am Entstehungsort erfolgen, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden.

12.7.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutzgesetz § 1 und § 2 (BBodSchG)

Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, insbesondere

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
3. Nutzungsfunktion als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2)

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

12.7.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. (§ 1 WHG)



Wasserschutzgebiet

Das Wasserhaushaltsgesetz regelt im Kapitel 3, Abschnitt 1 die öffentliche Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) und den Heilquellenschutz (§ 53 WHG).

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz wird im Kapitel 3, Abschnitt 6 des Wasserhaushaltsgesetzes abgehandelt und umfasst die Hochwasserrisiken und Maßnahmen.

12.7.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Baugesetzbuch (BauGB)

Neben den bereits in Kapitel 12.7.1 (Seite 45) dargestellten Ausführungen des Baugesetzbuchs legt dieses in § 1, Absatz 5 fest, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“.

Weiterhin heißt es in § 1a, Absatz 5: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. (§ 3 Abs. 2 BImSchG).

Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. (TA Luft, Nr. 1)

12.7.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Abs. 1, BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass [...]



3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist ein Planungsinstrument für das gesamte Stadtgebiet und die Grundlage für alle Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Landschaftsentwicklung.

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Leverkusen erlangte im Jahr 1987 Rechtskraft. Am 12. Juli 2012 hat der Rat der Stadt Leverkusen aus verschiedenen Gründen beschlossen, den Plan neu aufzustellen. Aktuell wird der Landschaftsplan-Entwurf erarbeitet.

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (1987) ist für das Plangebiet aktuell das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.

Abbildung 11: Landschaftsplan (Stadt Leverkusen 1987) – Ausschnitt



Quelle: Stadt Leverkusen – <https://geoportal.leverkusen.de>



12.7.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)

- § 1 Abs. 1 DSchG NW: Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
- § 1 Abs. 3 DSchG NW: Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

13 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1, Nr. 2 BauGB)

13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (gem. Anlage 1, Nr. 2a BauGB)

13.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

13.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation ist die rein gedanklich vorzustellende, den gegenwärtigen Standortverhältnissen entsprechende, höchstentwickelte Vegetation, unter Ausschluss bestehender sowie zukünftiger direkter menschlicher Eingriffe. In Mitteleuropa sind die Bausteine dieses Vegetationsgefüges – abgesehen von Sonderstandorten – hauptsächlich Waldgesellschaften. In ihrer angewandten Bedeutung ist die potenzielle natürliche Vegetation ein Indikator für die abiotischen Umweltbedingungen und gibt das natürliche biotische Potenzial der heutigen Landschaft wieder.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes und der Umgebung wird von TRAUTMANN (1991) als „Fluttergras-Traubeneichen-Buchenwald“ angegeben.

Im Fluttergras-Traubeneichen-Buchenwald herrscht die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit beigemischter Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) vor. In der Bodenvegetation treten Fluttergras (*Milium effusum*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Gewöhnlicher Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und andere hervor.

Für lebensraumtypische Pflanzungen in der offenen Landschaft sind die folgenden Bäume und Sträucher geeignet: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*) und Hundsrose (*Rosa canina*).

13.1.1.2 Reale Biotoptypen

Das Plangebiet wird mindestens seit 1800 als Ackerland bewirtschaftet, wie die Abfolge von der historischen Kartenaufnahme des Rheinlandes von Tranchot / v. Müffling (1801 – 1828) bis zu den heutigen topografischen Karten aufzeigt (vgl.



<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>). Diese landwirtschaftliche Nutzung hat bis etwa 2013-2014 angehalten und wurde erst mit dem Bau der Kita Löwenburg ausgesetzt.

Seitdem liegt die ehemalige Ackerfläche, die sich zwischen der Kita Löwenburg, dem Wohngebiet der Bertha-von-Suttner-Straße / Elisabeth-Langgässer-Straße, der Sportanlage des RTHC Bayer Leverkusen und dem Kurtekottenweg erstreckt, brach.

Die sporadisch gemähte Fläche hat sich durch Selbstbegrünung von einer anfänglichen Ackerbrache zu einer Ruderalfläche entwickelt, die weitgehend dem pflanzensoziologischen Typ der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (*Tanacetum-Artemisietum vulgare*) zuzuordnen ist.

Es handelt sich dabei um eine lückige bis geschlossene, meist mittelhohe, von Stauden geprägte Ruderalgesellschaft mäßig frischer bis mäßig trockener, durchlässiger Böden, die hauptsächlich im Einflussbereich von Siedlungen vorkommt und sich z.B. auf Brachflächen entwickelt. Die Gesellschaft ist sehr langlebig und entwickelt sich nur langsam zu einer ruderalen Glatthaferwiese und Landreitgras-Beständen weiter, wie dies bereits im Plangebiet und auf der angrenzenden Fläche erfolgt. Typischerweise dringen in diese Bestände auch Neophyten ein, wie z.B. mit dem Schmalblättrigen Greiskraut beobachtet werden kann.

Daneben finden sich vornehmlich in Nähe von Kaninchenbauten und Tummelplätzen niedrigwüchsige Grasfluren aus artenarmen Dominanzbeständen des Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*), oftmals zusammen mit dem Roten Straußgras (*Agrostis capillaris*). Auch hier handelt es sich um fragmentarische Ruderalbestände, die sich z.B. auch auf sandigen oder geschotterten Industriebrachen einstellen.

Vereinzelt dringen ebenfalls im Bereich offener Sandflächen, entlang der Trampelpfade und der Kaninchenbauten mit Heide-Nelke (*Dianthus deltoides*, beschränkt auf wenige Exemplare und ein kleines Areal nahe Kurtekottenweg), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) auch Arten der Silikat-Magerasen in die Ruderalfläche ein. Offenbar wandern diese Arten, vor allem aber die Heide-Nelke, aus der benachbarten Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges ein, wo sie möglicherweise per Heudrusch oder Ansaat angesiedelt wurden.

Auch wenn mit diesen Arten vereinzelt und lokal begrenzt Florenelemente der Magerasen in der Fläche auftauchen, so ist diese jedoch floristisch-vegetationskundlich nicht mit einer Heidegesellschaft oder einem Anklang an eine Heidegesellschaft zu vergleichen und die Fläche wird sich vermutlich auch nicht ohne Weiteres in diese Richtung entwickeln.

Bei dem vor Ort im Plangebiet angetroffenen Biotoptyp handelt es sich um eine Ruderalflur, die sich bei Mahd zu einer ruderalen Wiesen des Typs *Artemisia vulgaris-Arrhenatheretum elatius-Gesellschaft* (vgl. DIERSCHKE 1997) oder in nicht gemähten Abschnitten zu einem Brombeer-Gestrüpp (*Rubus armeniacus-Gesellschaft*; die bereits im Gebiet vertreten ist) bzw. Robinien-Bestand weiterentwickeln wird, nicht aber zu einer Heide.

Demnach werden im Plangebiet die nachfolgenden realen Biotoptypen unterschieden, denen des Weiteren die Flächenanteile im Plangebiet und ihr Biotopwert zugeordnet sind:



Tabelle 4: Biotoptypen des Plangebietes – Bestand

Code	Biotoptyp	Flächenanteil [m ²]	Grundwert A	Flächenwert A
4	Grünflächen, Gärten			
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	2	368
5	Brachen			
5.1	Acker- bzw. Siedlungsbrachen / Ruderalvegetation, Gehölzanteil < 50%	21.364	4	85.456
7	Gehölze			
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	393	5	1.965
Summe Fläche		21.941		
Gesamtflächenwert A				87.789

Dem zuvor beschriebenen Plangebiet kommt in seiner derzeitigen biotischen Ausstattung ein **Gesamtflächenwert A** von **87.789 Biotopwertpunkten** zu.

13.1.1.3 Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 480 wurden die folgenden faunistischen Daten erhoben, herangezogen und ausgewertet:

- 1) Liste der „planungsrelevante Arten“² des betroffenen und des unmittelbar westlich benachbarten Messtischblatt-Quadranten TK25 4908/3 Burscheid und TK25 4907/4 Leverkusen (LANUV 2023a - abgefragt am: 28.06.2023).
- 2) Angaben gemäß Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landes Nordrhein-Westfalen (@linfos-Landschaftsinformationssammlung – LANUV 2023b - abgefragt am: 28.06.2023)
- 3) Die faunistischen Kartierungen zur Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Reptilien und Zufallsfunde Amphibien wurden im Zeitraum April bis Juli 2023 durchgeführt.
- 4) Die Biotoptypen, Flora und Vegetation wurden während der faunistischen Begehungen fortlaufend erfasst.

Tabelle 5: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2023a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2023a
Säugetiere						
Europäischer Biber (Castor fiber)	V	3	G↑	G↑	---	N
Nyctaloide Arten						

² Die „planungsrelevanten Arten“ sind in Nordrhein-Westfalen diejenigen Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Sie umfassen die in einem Planungsraum vorkommenden Arten der Schutzkategorien der FFH-Anhang-IV-Arten (streng geschützte Arten) und der europäischen Vogelarten, nicht aber Irrgäste, sporadische Zuwanderer und „Allerweltsarten“. Das zu erwartende Artenspektrum kann über eine Messtischblatt bezogene Liste abgefragt werden.



Tabelle 5: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2023a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2023a
Breitflügelflederm. (Eptesicus serotinus)	V	2	U↓	G	J	
Abendsegler (Nyctalus noctula)	3	R	G	G	J	
Zweifarbfliegermaus (Vespertilio murinus)	D	R	G	G	J	N
Mausohr (Myotis spec.)						
Mückenfledermaus (Pipistr. pygmaeus)	*	D	G	G	J	
Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii)	G	R	G	G	J	
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	*	*	G	G	J	N
Braunes Langohr cf (Plecotus auratus cf)	V	G	G	G	J	
Vögel						
Amsel (Turdus merula)	*	*			(Bv)	
Bachstelze (Motacilla alba)	*	V			(Ng)	
Baumfalke (Falco subbuteo)	3	3	U	U	---	N
Baumpieper (Anthus trivialis)	V	2	U↓	U↓	---	N
Blaumeise (Parus caeruleus)	*	*			(Bv)	
Bluthänfling (Carduelis cannabina)	3	3	U	U	---	N
Buchfink (Fringilla coelebs)	*	*			(Bv)	
Buntspecht (Dendrocopos major)	*	*			(Bv)	
Dorngrasmücke (Sylvia communis)	*	*			(Bv)	
Eichelhäher (Garrulus glandarius)	*	*			(Ng)	
Eisvogel (Alcedo atthis)	*	*	G	G	---	N
Elster (Pica pica)	*	*			(Ng)	
Feldlerche (Alauda arvensis)	3	3	U↓	U↓	(Bv)	N
Feldschwirl (Locustella naevia)	2	3	U	U	---	N
Fitis (Phylloscopus trochilus)	*	V			(Dz)	
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	V	2	S	S	---	N
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	*	*			(Bv)	
Gelbspötter (Hippolais icterina)	*	*			(?)	
Girlitz (Serinus serinus)	*	2	S	U	---	N
Graugans (Anser anser)	*	*			Ü	
Graureiher (Ardea cinerea)	*	*		G	---	N
Grünfink (Carduelis chloris)	*	*			(Bv)	
Grünspecht (Picus viridis)	*	*			(Bv)	
Habicht (Accipiter gentilis)	*	3	U	G	---	N
Halsbandsittich (Psittacula krameri)	k.A.	k.A.			Ü	
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	*	*			(Bv)	
Heckenbraunelle (Prunella modularis)	*	*			(Bv)	
Heidelerche (Lullula arborea)	V	*		U↑	---	N
Jagdfasan (Phasianus colchicus)	k.A.	k.A.			(Bv)	



Tabelle 5: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2023a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2023a
Kanadagans (<i>Branta canadensis</i>)	k.A.	k.A.			Ü	
Kiebitz (<i>Vanellus vanellus</i>)	2	2		S	---	N
Kleinspecht (<i>Dryobates minor</i>)	3	3	U	G	---	N
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	*	*			(Bv)	
Kuckuck (<i>Cuculus canorus</i>)	3	2	U↓	U↓	---	N
Löffelente (<i>Anas clypeata</i>)	3	*		U	---	R/W
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	*	*			Ü	
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	*	*	G	G	Ng	N
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	3	3	U	U	---	N
Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	*	*	G	G	---	N
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	*	*			(Bv)	
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	*	3	U	S	(Bv)	N
Nilgans (<i>Alopochen aegyptiaca</i>)	k.A.	k.A.			Ü	
Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)	V	1		S	---	N
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	*	*			Ü, Ng	
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	V	3	U	U↓	---	N
Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	2	2		S	---	N
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	*	*			Ü, Ng	
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	*	*			(Bv)	
Schleiereule (<i>Tyto alba</i>)	*	*	G	G	---	N
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola rubicola</i>)	*	*	G	U↓	(Bv)	
Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	*	*		G	---	N
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	*	*	G	G	---	N
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	*	*			(Bv)	
Sommergoldhähnchen (<i>Regulus ignicapilla</i>)	*	*			(Bv)	
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)	*	*	G	G	---	N
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	3	3	U	U	Ü	N
Steinkauz (<i>Athene noctua</i>)	V	3		U	---	N
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	*	*			Ü	
Tafelente (<i>Aythya ferina</i>)	V	1		G	---	N
Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)	*	*	G	G	---	N
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	*	V	G	G	Ng	N
Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)	2	2	S	S	---	N
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	*	*	G	G	---	N
Waldlaubsänger (<i>Phylloscopus sibilatrix</i>)	*	3	U	G	---	N
Waldohreule (<i>Asio otus</i>)	*	3	U	U	---	N
Waldschnepfe (<i>Scolopax rusticola</i>)	V	3	U	U	---	N
Waldwasserläufer (<i>Tringa ochropus</i>)	*	*		G	---	R/W



Tabelle 5: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2023a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2023a
Wanderfalke (<i>Falco peregrinus</i>)	*	*		G	---	N
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	V	2	S	U	---	N
Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>)	2	2		S	---	N
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	*	*			(Bv)	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	*	*			(Bv)	
Zwergtaucher (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)	*	*	G	G	---	N
Amphibien						
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	*	*			(?)	
Reptilien						
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	V	2	G	G	(?)	N
Es bedeuten						
Rote Liste 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; * = nicht gefährdet; D = Daten nicht ausreichend; G = Gefährdung anzunehmen; I = gefährdete wandernde Art; k.a. = keine Angaben; N = Einstufung dank Naturschutzmaßnahmen; Neo = „Neozoen“ sind Tierarten, die aus menschlicher Obhut geflüchtet sind oder ausgesetzt wurden; R = durch extreme Seltenheit gefährdet; S = für die Art ist ohne konkrete artspezifische Schutzmaßnahmen eine höhere Gefährdung zu erwarten; V = Vorwarnliste						
Erhaltungszustand in der biogeografischen Region: G = günstiger Erhaltungszustand; U = ungünstiger / unzureichender Erhaltungszustand; S = ungünstiger / schlechter Erhaltungszustand; unbek. = unbekannt; ↓ = Tendenz – abnehmend; ↑ = Tendenz - zunehmend						
Status: Auswertung der LANUV-Liste der planungsrelevanten Arten (2032a) N = Nachweis (BV - Brutvorkommen – nur bei Vögeln) ab 2000 für den Messtischblatt-Quadranten vorhanden RW = Nachweis Rast- / Wintervorkommen ab 2000 für den Messtischblatt-Quadranten vorhanden Eigene Faunakartierung Bv = (Brut-)Vorkommen im Plangebiet; J = Jagdhabitat; Ng = Nahrungsgast; Ü = Überflug; Dz = Durchzügler; (.) = angrenzendes Vorkommen – außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs; ? = Status fraglich; {x} = Arten zu Artengruppe zusammengefasst Fett hervorgehobene Arten = planungsrelevante Arten im Plangebiet und angrenzend						

Die obige Tabelle 5 stellt – neben den Ergebnissen der eigenen Kartierungen – die potenziell im Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten dar. Diesbezüglich wird angemerkt, dass sich deren Nachweis auf den Bereich der betroffenen Messtischblatt-Quadranten bezieht, die eine Größe von jeweils ca. 30 km² umfassen. Der Nachweis liegt damit nicht zwangsläufig im Planungsgebiet, vor allem dann nicht, wenn der Lebensraum dort nicht oder nur suboptimal ausgebildet ist.

Die eigene, im Jahr 2023 durchgeführte Kartierung konnte

- 7-8 Fledermausarten
- 35 Vogelarten
- keine Reptilien
- 1 Amphibienart

nachweisen.



Mit den nahrungssuchenden Greifvögeln Mäusebussard und Turmfalke sowie der Zauneidechse, die wahrscheinlich von der Düne her in die angrenzenden Gärten streift, wurden von einem Anlieger der Elisabeth-Langgässer-Straße drei weitere Arten benannt.

Säugetiere - Fledermäuse

Die Fledermäuse im Plangebiet sowie dessen Umfeld wurden per aktiver Detektorbegehung und mit stationären Horchboxen nachgewiesen. Auf diese Weise wurden vor allem die Pipistrelloiden-Arten Rauhaut- (Pnat), Zwerg- (Ppip) und Mückenfledermaus (Ppyg) sowie die Nyctaloiden-Arten Breitflügelfledermaus (Eser), Abendsegler (Nnoc) und Zweifarbfledermaus (Vmur) detektiert. Darüber hinaus konnten vermutlich noch eine Langohr-Fledermaus (*Plecotus auratus* cf - Paur) und eine Myotis-Art (ohne Bestimmung) erfasst werden.

Da die Nyctaloiden-Arten anhand ihrer Rufe nicht immer eindeutig bestimmt und somit nur schwer voneinander unterschieden werden können, werden sie als Artengruppe zusammengefasst. Es wurde jedoch eine Art-Differenzierung versucht, die insbesondere beim Abendsegler und der Zweifarbfledermaus mit hoher Wahrscheinlichkeit zutreffend ist, während sie bei der Breitflügelfledermaus u.a. aufgrund nur weniger Kontakte bei gleichzeitig geringer Anzahl von Rufen mit einer entsprechend großen Unsicherheit behaftet ist.

Bei der einmalig detektierten Langohr-Fledermaus könnte es sich eventuell um das Braue Langohr handeln, welches aber anhand der Rufe auch nur sehr schwer vom Grauen Langohr zu unterscheiden ist.

Die nachfolgende Tabelle 6 zeigt die pro Art bzw. Artengruppe aufsummierten Kontakte der Fledermäuse (ermittelt über deren Rufreihen) im Umfeld der Horchboxen.

Tabelle 6: Ergebnisse der Fledermauserfassung per Horchboxen (passiv) und Detektorbegehung (aktiv) – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023

Horchbox 01							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (<i>Eptesicus serotinus</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Vespertilio murinus</i>)	10	23	2	78	126	12	./.
<i>Myotis</i> spec. (unbestimmt)							./.
<i>Pipistrellus nathusii</i>	1		1	24	3	2	./.
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	2	2	5	24	6	1	./.
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	93	45	47	150	55	36	
<i>Pipistrellus</i> spec. (unbestimmt)				2			./.
<i>Plecotus</i> spec. (unbestimmt)							./.
None (ohne Bestimmung)	1	1	2				./.
Horchbox 02							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (<i>Eptesicus serotinus</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Vespertilio murinus</i>)	10	18	7	45	26	6	./.
<i>Myotis</i> spec. (unbestimmt)				1			./.
<i>Pipistrellus nathusii</i>	6	1	2	45	5	13	./.
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	18	1	1		24		./.
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	148	49	24	185	114	81	
<i>Pipistrellus</i> spec. (unbestimmt)							./.



Tabelle 6: Ergebnisse der Fledermauserfassung per Horchboxen (passiv) und Detektorbegehung (aktiv) – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023

Plecotus spec. (unbestimmt)						1	/.
None (ohne Bestimmung)	5		2	8	3		/.
Horchbox 03							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	8	27	4	30	10		/.
Myotis spec. (unbestimmt)	1						/.
Pipistrellus nathusii	3		2	10	1		/.
Pipistrellus pygmaeus	12		1	28	53	37	/.
Pipistrellus pipistrellus	288	161	85	247	206	164	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)	4						/.
Plecotus spec. (unbestimmt)							/.
None (ohne Bestimmung)	3	5	2	3	1	2	/.
Horchbox 04							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	1	3	1	4	1		/.
Myotis spec. (unbestimmt)							/.
Pipistrellus nathusii	1						/.
Pipistrellus pygmaeus	1	5		12	4	5	/.
Pipistrellus pipistrellus	20	52	25	46	27	98	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							/.
Plecotus spec. (unbestimmt)							/.
None (ohne Bestimmung)			1		1	6	/.
Horchbox 05							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	1	3	1	10	2		/.
Myotis spec. (unbestimmt)							/.
Pipistrellus nathusii	5			8	1	1	/.
Pipistrellus pygmaeus	2	3		11	4	2	/.
Pipistrellus pipistrellus	64	22	8	59	36	23	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							/.
Plecotus spec. (unbestimmt)			1			2	/.
None (ohne Bestimmung)							/.
Horchbox 06							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	2	6		6	17	1	/.
Myotis spec. (unbestimmt)							/.
Pipistrellus nathusii	1			4	1		/.
Pipistrellus pygmaeus	7	1	8	25	12	10	/.
Pipistrellus pipistrellus	108	32	30	87	45	25	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							/.
Plecotus spec. (unbestimmt)			1				/.
None (ohne Bestimmung)	2	5			2		/.
Detektorbegehung							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						



Tabelle 6: Ergebnisse der Fledermauserfassung per Horchboxen (passiv) und Detektorbegehung (aktiv) – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023

	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Myotis spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Pipistrellus nathusii	./.	./.	./.	./.	./.	./.	1
Pipistrellus pygmaeus	./.	./.	./.	./.	./.	./.	9
Pipistrellus pipistrellus	./.	./.	./.	./.	./.	./.	54
Pipistrellus spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Plecotus spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
None (ohne Bestimmung)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	2

Die Abbildung 12 gibt die Standorte der Horchboxen, die Detektorbegehung sowie die Ergebnisse der Fledermauserfassung wieder.

Vögel

Von den im Gebiet sowie auf angrenzenden Flächen kartierten 37 Vogelarten (inkl. der Beobachtungen des Anliegers) bevorzugen diese schwerpunktmäßig folgende Lebensräume:

- Gärten, Parks und Siedlungsbereiche:
24 Arten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Gartengrasmücke, Gelbspötter, Grünfink, Grünspecht, Halsbandsittich, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Turmfalke, Zaunkönig, Zilpzalp)
- Feldgehölze und Wälder:
5 Arten (Eichelhäher, Fitis, Mäusebussard, Nachtigall und Sommergoldhähnchen);
- Binnengewässer:
3 Arten (Graugans, Kanadagans und Nilgans);
- offene bis halb-offene (Kultur)-Landschaft:
5 Arten (Bachstelze, Feldlerche, Jagdfasan, Dorngrasmücke, Schwarzkehlchen).

Von diesen Vogelarten wurden 21 zur Brutzeit in einem möglichen Bruthabitat angetroffen. Es wurde für sie zwar kein Brutnachweis erbracht, dennoch wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Beobachtungen um Brutvogelarten im Gebiet handelt.

14 Arten wurden als Nahrungsgäste und / oder Überflieger kartiert.

Der Status des Gelbspötters ist unklar; der Vogel konnte nur einmal nachgewiesen werden.

Bei dem ebenfalls nur einmal verhörten Fitis hat es sich möglicherweise um einen Durchzügler gehandelt.

Als Ergebnis der Vogelkartierung fällt auf, dass im Plangebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I) sowie auf dem Flurstück 383 – von dem



das Plangebiet eine Teilfläche darstellt – keine Vögel mit dem Status Brutvogel vorkommen. Allein das im Bereich der renaturierten Binnendüne brütende Schwarzkehlchen nutzt regelmäßig die angrenzenden Hochstauden zur Reviermarkierung. Andere Arten wie vornehmlich Rabenkrähe und Ringeltaube suchen das Gebiet als Nahrungshabitat auf. Das Ergebnis verwundert insofern nicht, da die Fläche intensiv als Verbindungs- / Abkürzungsweg und zum Hunde-Ausführen genutzt wird. Vielfach laufen die Hunde auch frei im Gebiet herum. Dadurch besteht für Vögel des Offenlandes und insbesondere Wiesenbrüter ein sehr hoher Störungsdruck und somit eine starke Beeinträchtigung, weshalb das Gebiet offenbar gemieden wird.

Insgesamt 6 Arten (Bachstelze, Feldlerche, Fitis, Nachtigall, Star, Turmfalke) werden auf der Vorwarnliste bzw. auf der Roten Liste der gefährdeten Arten in NRW geführt.

Zu den planungsrelevanten Arten zählen die 6 Vogelarten Feldlerche, Mäusebussard, Nachtigall, Schwarzkehlchen, Star und Turmfalke.

Die Abbildung 13 und die Abbildung 14 geben das Ergebnis der Kartierungen – getrennt nach planungsrelevanten und verbreiteten, ungefährdeten Arten – wieder. Nicht dargestellt sind der Mäusebussard und der Turmfalke, da sie vom Kartierer und Verfasser der Artenschutzprüfung nicht beobachtet wurden.

Amphibien

Während der nächtlichen Detektorbegehung zur Erfassung der Fledermäuse wurde am 10.07. außerhalb des Plangebietes, auf der Zufahrt zur Bayer Luftmessstation an der Elisabeth-Langgässer-Straße, ein Einzeltier der Art Erdkröte angetroffen. Die Kröte kam möglicherweise vom östlich gelegenen Mutzbach und dessen Umfeld und wanderte offenbar in Richtung Süden.

Die Erdkröte ist keine planungsrelevante Art.

Reptilien

Während der separaten Begehung zur Erfassung von Zauneidechsen und auch während der Begehungen zur Kartierung der Avifauna konnten im Plangebiet sowie auf der Restfläche des Flurstücks 383 keine Tiere beobachtet werden und es wurden auch keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

Selbst im Bereich der vegetationsoffenen Sande um Kaninchenbauten bzw. auf Flächen mit schütterer Vegetation fanden sich keine Trittsiegel und kein Kot von Zauneidechsen.

Offenbar ist in der zumeist dicht bewachsenen Fläche des Flurstücks 383 und damit auch im Plangebiet der Raumwiderstand zu hoch, so dass Zauneidechsen allenfalls sporadisch und ggf. nach Mahd der Ruderalfläche zwischen der Binnendüne und der Kompensationsfläche westlich des Kurtekottenweges das Gebiet durchqueren, ohne sich lange im Gebiet aufzuhalten. Zum anderen trifft auch für die Eidechsen zu, was bereits bei den Vögeln ausgeführt wurde: Die intensive Beunruhigung durch die Nutzung des Gebietes als Verbindungsweg sowie vor allem das Hunde-Ausführen mit z.T. freilaufenden Hunden haben einen sehr starken Störungseffekt auch auf Reptilien.



Der oben bereits erwähnte Anlieger der Elisabeth-Langgässer-Straße konnte aber berichten, dass in seinem Garten sowie in den Gärten weiterer Anlieger der Düne (Zaun)-Eidechsen sporadisch nach Nahrung suchen. Es ist anzunehmen, dass diese Individuen von der renaturierten Düne aus bis in die Gärten vorstoßen.

Die Zauneidechse ist eine planungsrelevante Art.

Weitere Arten

Über die bereits zuvor aufgeführten Arten wurden im Gebiet des Weiteren vielfach Wildkaninchen und der Rotfuchs festgestellt sowie durch regelmäßige Beobachtungen des Anliegers der Düne bestätigt. Der Bau des Rotfuchses liegt aber nicht im Plangebiet und dem angrenzenden Ruderalbestand, sondern wahrscheinlich in Nähe eines der größeren Gehölzbestände.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Zusammenfassend kommt die Beeinträchtigungsprognose der Artenschutzprüfung zum Ergebnis, dass mit einer Realisierung des Planvorhabens **keine** der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten **artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt** werden und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.



Abbildung 12: Horchboxen-Standorte, Detektorbegehung und Ergebnisse der Fledermauserfassung – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023



Es bedeuten

Nyctaloide Arten: Eser = Breitflügel-Fledermaus, Nnoc = Abendsegler, Vmur = Zweifarbfledermaus; My spec. = Myotis-Art, unbestimmt; Pnat = Flughautfledermaus; Ppip = Zwergfledermaus; Ppyg = Mückenfledermaus; Pi spec. = Pipistrellus-Art, unbestimmt; Pe spec. = Langohrfledermaus, unbestimmt; none = Rufe weiterer Fledermäuse, unbestimmt



Abbildung 13: Vögel 2023 – planungsrelevante und bemerkenswerte Arten

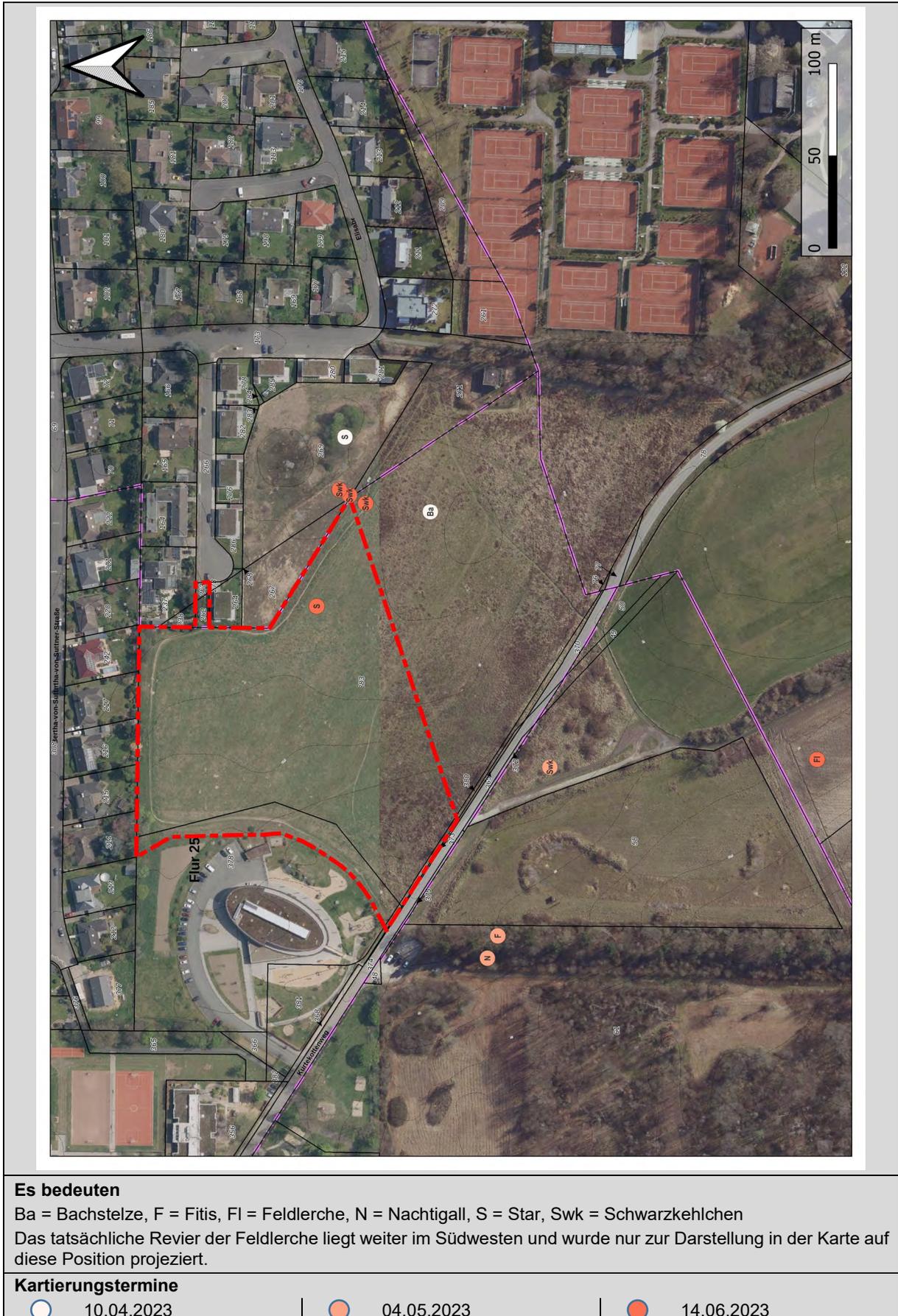
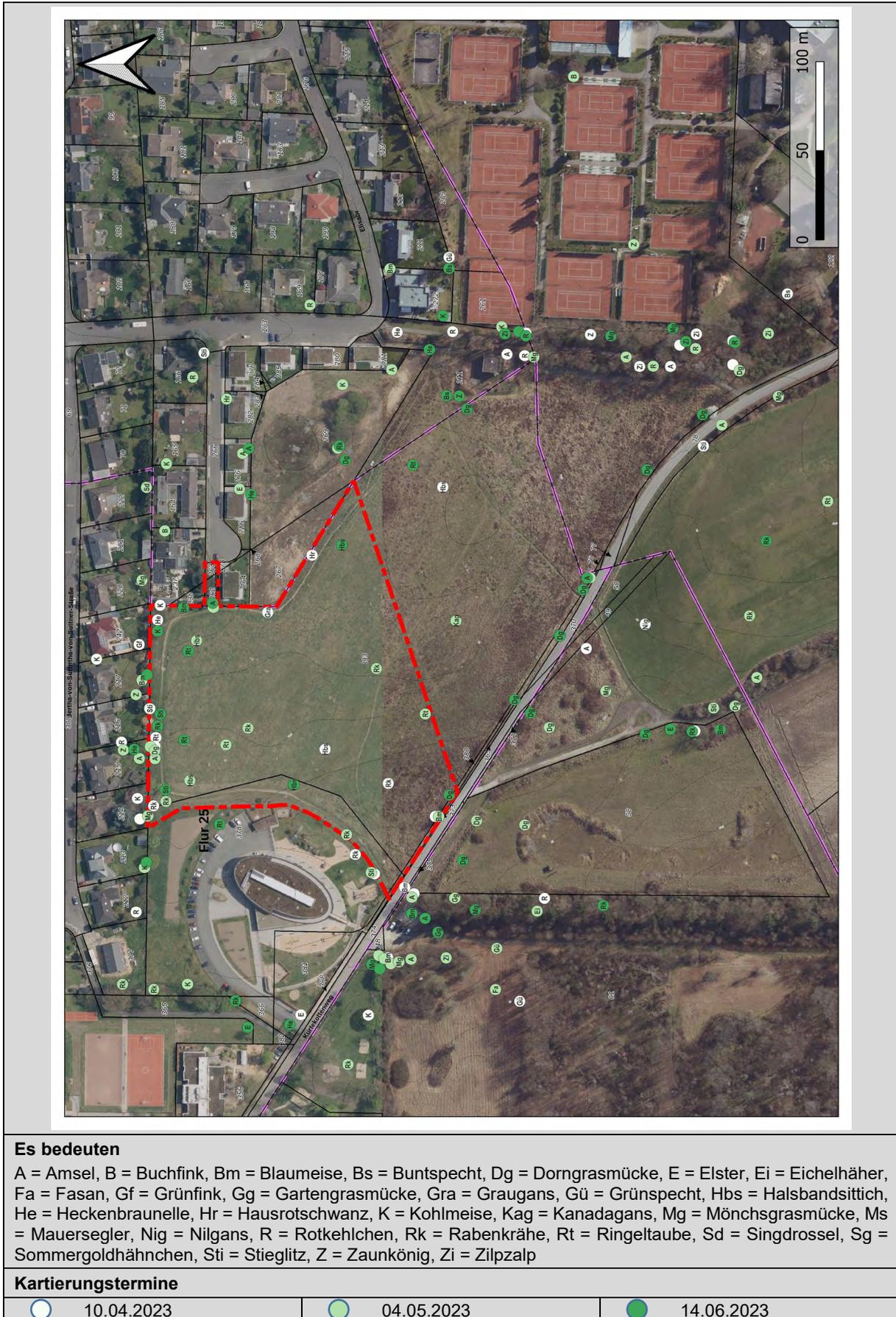




Abbildung 14: Vögel 2023 – allgemein und weit verbreitete Arten



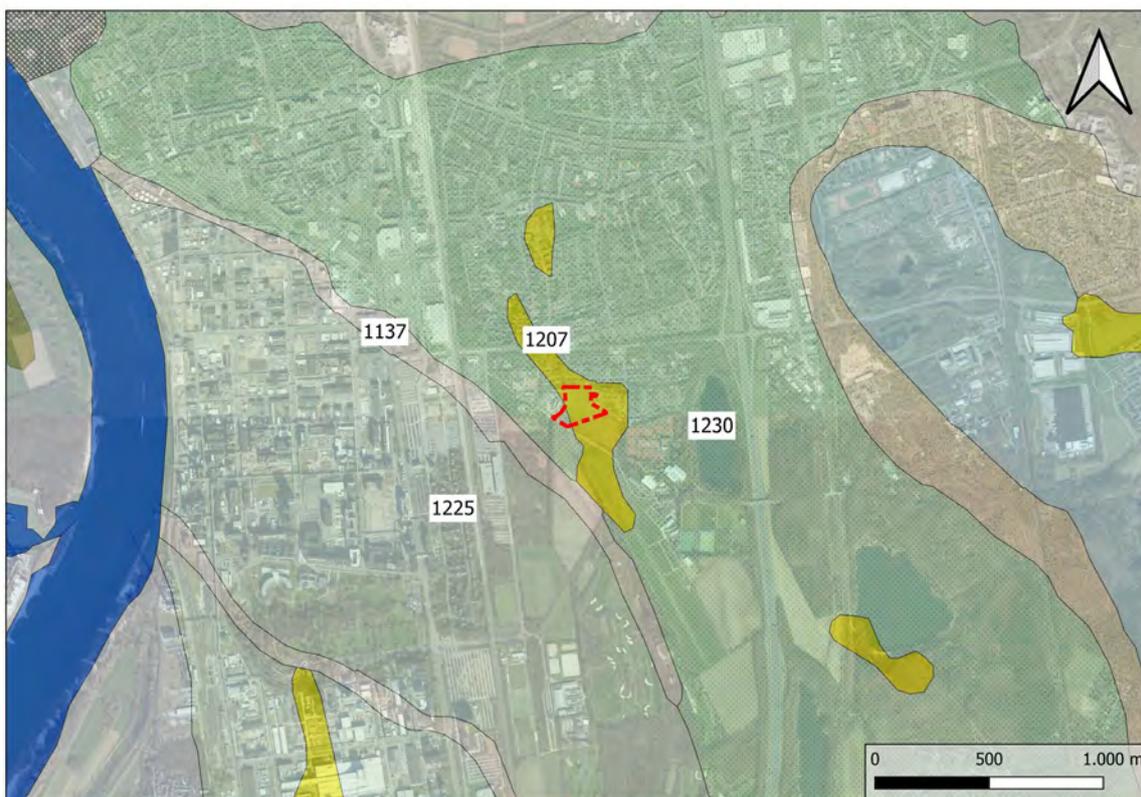


13.1.2 Schutzgut Boden/Fläche

Geologie

Geologisch gesehen, ist das Gebiet Bestandteil einer großen, ursprünglich etwa 1,1 km langen Düne, deren Konturen jedoch im Laufe der Zeit durch die Besiedlung und landwirtschaftliche Nutzung überprägt wurden, sodass heute nur noch die vergleichsweise geringe Fläche der östlich an das Plangebiet angrenzenden renaturierten Düne den ursprünglichen Charakter wiedergibt.

Abbildung 15: Geologie



Es bedeuten

1137	Ablagerungen in Bach- und Flusstälern	Schluff, tonig, sandig, und Sand, schluffig, kiesig, grau bis graubraun, untergeordnet Kies, sandig, Steine, örtlich Torf	Quartär
1207	Düne	Fein- und Mittelsand, z.T. schluffig, gelbweiß bis graubraun	Quartär
1225	Jüngere Niederterrasse	Mittel- und Grobsand mit Fein- und Mittelkies	Quartär
1230	Ältere Niderterrasse	Mittel- und Grobsand, fein- bis mittelkiesig, z.T. schluffig, Kies, sandig, gelbbraun bis grau	Quartär

Quelle: Land NRW - <https://www.wms.nrw.de/gd/GK100>

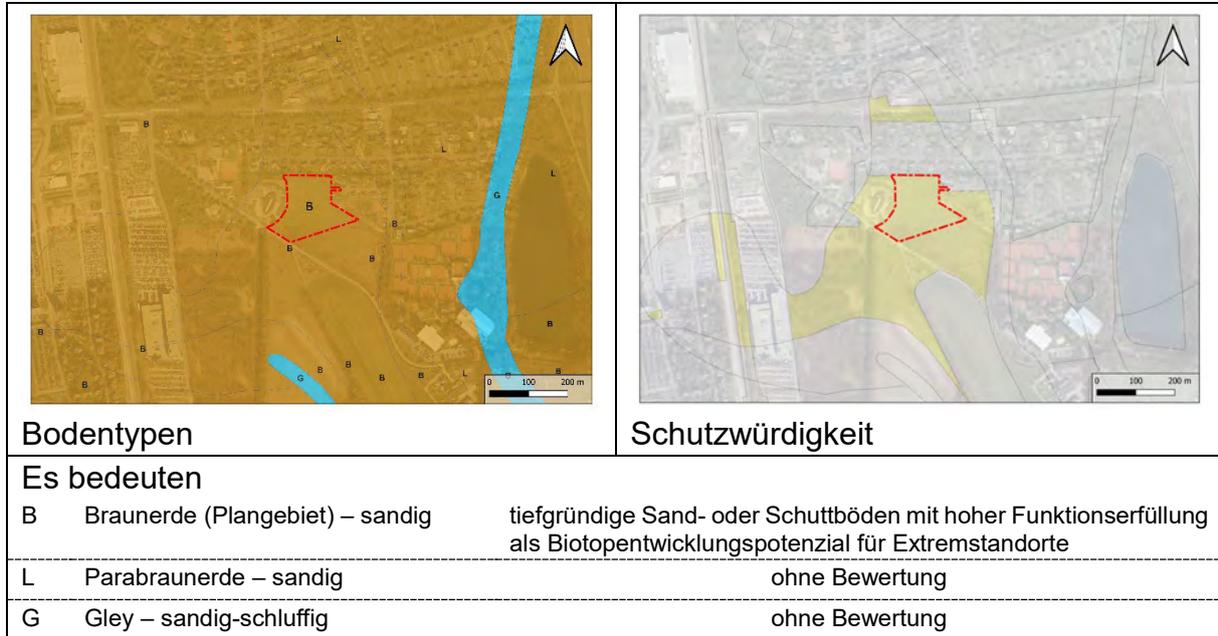
Boden

Entsprechend der geologischen Verhältnisse werden die aus den Flugsanden und Hochflutablagerungen hervorgegangenen Böden des Planungsgebietes als „Braunerde“ dargestellt (vgl. www.tim-online.nrw.de / Geologischer Dienst NRW).



Die Braunerde zeichnet sich durch tiefgründige Sand- oder Schuttböden aus die eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte haben kann.³

Abbildung 16: Bodentyp und Schutzwürdigkeit



Quelle: Land NRW - <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Die detaillierten Sachdaten zum betroffenen Bodentyp (Sachdatenabfrage Bodenkarte) sind im Anhang 25.1 (ab Seite 83) dargestellt.

Baugrunduntersuchung

Das Ingenieurbüro MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2023) hat im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens die Bodenkenngößen, die hydrogeologische Situation sowie die Gründungsmöglichkeiten im Plangebiet überprüft.

Zur Erkundung wurden insgesamt acht Kleinrammbohrungen mit einem Bohrdurchmesser von 50 cm und bis zu einer Tiefe von max. 6 m u. GOK niedergebracht.

Zur Prüfung der teufenorientierten Lagerungsdichte des Untergrundes wurden acht schwere Rammsondierungen niedergebracht, ebenfalls bis zu einer bis zu einer Tiefe von max. 6 m u. GOK und möglichst neben den Bohrpunkten.

Bodenaufbau

In der erbohrten Schichtenfolge wurde zunächst ein Oberboden von 0,3 m bis 0,4 m Mächtigkeit aus humosen, schluffigen Feinsanden erbohrt. Im Liegenden folgt ein Fein- bis Mittelsand (Dünensande des Quartärs) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m und 1,6 m. Generell scheint die Mächtigkeit dieser Dünensande von Westen nach Osten hin abzunehmen.

³ Die Schutzwürdigkeit der Böden wird in einer 3-stufigen Skala mit folgenden Abstufungen bewertet: besonders schutzwürdig (Stufe 3), sehr schutzwürdig (Stufe 2), schutzwürdig (Stufe 1) (vgl. MUNLV 2007)



Im Weiteren wurde bei den westlichen Bohrpunkten unterhalb der Dünensande ein Mittel- bis Grobsand (Hochflutsand) erbohrt. Mit zunehmender Bohrtiefe wurden im Übergang von den Hochflutsanden zu den Sedimenten der älteren Niederterrassen auch kiesige Ablagerungen bis zur Endteufe von ca. 6 m u. GOK angetroffen.

An den übrigen Bohrpunkten werden die Dünensande von Hochflutlehm aus schwach tonigem Schluff unterlagert, dessen Schichtdicke von Westen nach Osten hin zunimmt, von etwa 0,3 m auf 0,6 m Mächtigkeit. Der Hochflutlehm wird schließlich bis zur Endteufe von ca. 6 m u. GOK von den Sanden und Kiesen der älteren Niederterrasse abgelöst.

Grundwasser

Bei den Bohrarbeiten wurde in keiner Bohrung Wasser eingemessen. Auf Basis der Daten des Elektronischen Wasserinformationssystems (ELWAS-Web) zu den Beobachtungsstellen BAYER-LEV 12-508-03 und BAYER-LEV 12-508-03, die beide einen höchsten Wasserstand von 38,65 m NHN bzw 39,49 m NHN aufzeigen, wird begründet abgeleitet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet (Höhe zwischen ca. 48 m NN im Westen auf ca. 50 m NN) eine Beeinflussung des Bauvorhabens durch Grundwasser nicht zu erwarten ist.

Altlasten

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche wie auch künstliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Gemäß der Sachdatenabfrage zur Bodenkarte (vgl. 25.1, S. 83) ist die im Gebiet anstehende Braunerde grundwasserfrei.

Trinkwasser- und Heilquellen-Schutzgebiete gem. §51 und § 53 WHG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 260/I liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellen-Schutzgebieten.

Hochwassergefahren und -risiko gem. § 74 WHG

Die Auswertung der Hochwassergefahren- und der Hochwasserrisikokarten (Land NRW https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Gefahrenkarte? - https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Risikokarte?) zeigen, dass das Plangebiet erst bei einem Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500 Extremhochwasser, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) an seinem südwestlichen Rand im Übergang zur Kita Löwenburg ohne technischen Hochwasserschutz auf nur wenigen Quadratmetern um 0,0-0,5 m überflutet wird.



Starkregen

Die Auswertung der Starkregenkarte (Land NRW https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?) gibt ein ähnliches Bild wie die Karte der Hochwassergefahren und -risiken wieder. Nur bei seltenen (100-jährlichen) Ereignissen werden im Südwesten des Plangebietes, an der Grenze zur Kita Löwenburg wenige Quadratmeter um 0,0-0,5 m überflutet.

Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG

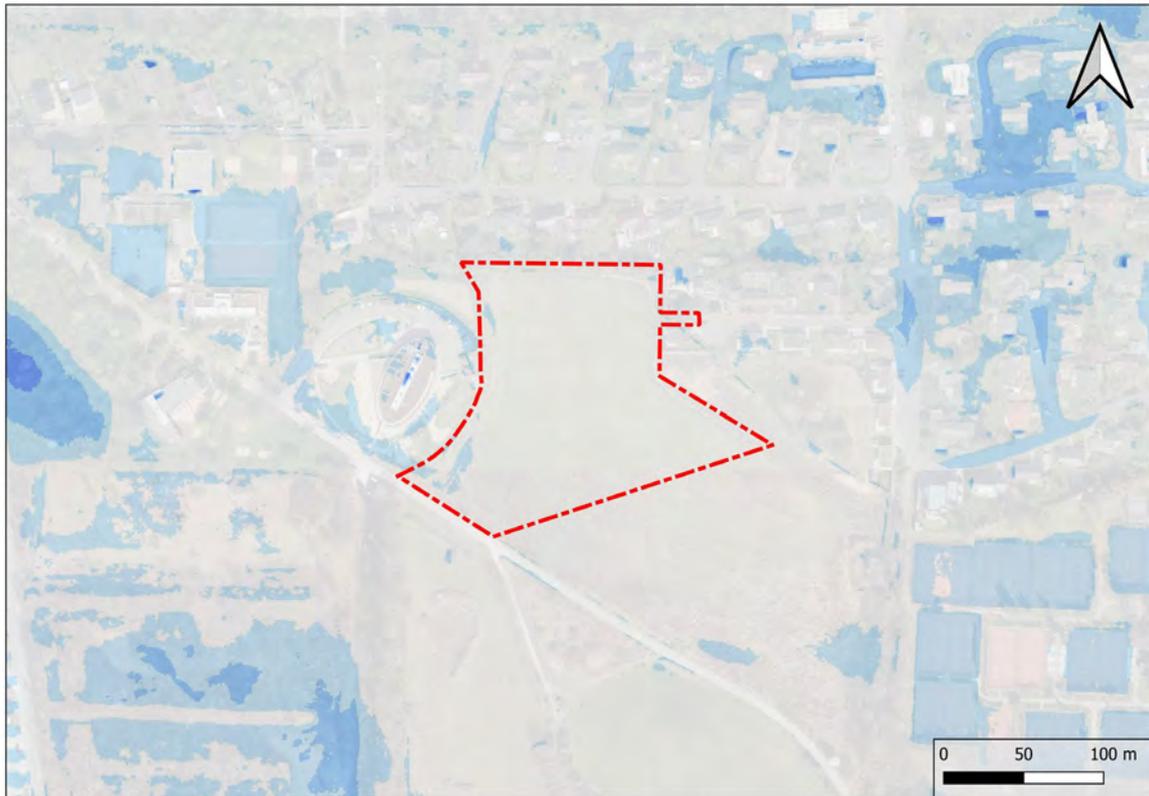
Für das Plangebiet sind keine Überschwemmungsgebiete festgestellt und ausgewiesen (vgl. Land NRW <https://www.wms.nrw.de/umwelt/uesg?>).

Abbildung 17: Wasserschutzgebiete, Hochwasser und Starkregen, Überschwemmungsgebiete



Hochwassergefahr – Niedrige Wahrscheinlichkeit > HQ500

Quellen: Land NRW https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Gefahrenkarte?



Starkregen – Extremes Ereignis (überlagert geringfügig die Überflutung durch ein „Seltene Ereignis“)

Quellen: Land NRW https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?

Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch zeichnet sich Leverkusen im langjährigen Mittel durch eine mittlere Jahres-Lufttemperatur von 11,6° C und eine mittlere jährliche Niederschlagssumme von 803 mm aus (www.klimaatlas.nrw.de, Klimanormalperiode 1991 – 2020).

Mesoklimatisch wird das Planungsgebiet vom Klimatop „Freiland“ geprägt, welches in den bebauten Randbereichen vom Klimatop „Vorstadtklima“ abgelöst wird. Das Freilandklima ist gewöhnlich durch einen extremen Tages- und Jahrgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen charakterisiert. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden (vgl. www.staedtebauliche-klimafibel.de). Das Vorstadtklima hingegen wird üblicherweise durch dichter stehende, Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden



Im kleinmaßstäblichen Klimaatlas wird die Ruderalfläche als „Grünfläche: sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion“ dargestellt (vgl. <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>). Detailliertere Aussagen trifft die nachfolgend ausgeführte Kaltluftuntersuchung des Büro PEUTZ CONSULT (2023).

Die Bioklimakarte weist für die Klimanormalperiode 1981-2010 für den Großraum der Niederrheinischen Bucht einschließlich des Plangebietes eine vermehrte Wärmebelastung und seltener einen Kältereiz auf (vgl. <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>).

Kaltluftuntersuchung

Durch das Büro PEUTZ CONSULT wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Kaltluftuntersuchung durchgeführt (Stand Vorabzug 30.06.).

Anlässlich der Bebauungsplanaufstellung wurde durch Deutz Consult ein Gutachten zur Kaltluft erstellt. Die Kaltluftuntersuchungen wurden mit dem Kaltluftmodell KLAM_21 unter der Berücksichtigung des Reliefs und der Landnutzung durchgeführt. Damit ein Vergleich der Auswirkung des Planvorhabens stattfinden kann, wurde zunächst der Ist-Zustand dargestellt (die derzeit unbebaute Freifläche) und anschließend der Plan-Zustand (geplante Bebauungssituation nach Realisierung des Planvorhabens). Zur Untersuchung der klimatischen Situation wurden die örtlichen Gegebenheiten in ein Simulationsmodell übertragen, anschließend erfolgte eine qualitative und quantitative Bewertung.

Die Bewertung der planbedingten Veränderungen im Kaltluftgeschehen erfolgte gemäß der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 „Lokale Kaltluft“. Demnach wird die Veränderung des Planvorhabens gegenüber dem Ist-Zustand ermittelt. Ausgangspunkt dafür ist die Klimaanalyse NRW.

„Der Einwirkungsbereich der auf dem Plangebiet gebildeten Kaltluft sowie des Kaltluftzustroms liegt nordwestlich des Plangrundstücks im Bereich von Siedlungsflächen. Diese weisen im direkten Umfeld des Plangebietes nur eine schwache nächtliche Überwärmung auf, da sie durch die benachbarten Freiflächen begünstigt werden. Über die westlich des Plangebietes zwischen der Edith-Weyde-Straße und einer Bahnstrecke gelegene Parkplatzfläche, wird die Kaltluft in Richtung Norden abgelenkt. Dadurch profitieren die weiter nördlich gelegenen Siedlungsgebiete. Die westlich der Bahnstrecke gelegenen Industrieflächen werden hingegen nicht von der Kaltluft erreicht und weisen eine starke nächtliche Überwärmung auf.“ (PEUTZ CONSULT 2023)

13.1.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Aus naturräumlicher Sicht gehört das Planungsgebiet zur rechtsrheinischen Niederterrasse der Köln-Bonner-Rheinebene (naturräumliche Einheit 551.1). Die Niederterrasse wird infolge der alten Windungen des Rheins von heute allerdings trockenen Stromrinnen geprägt.

Im Plangebiet und über dieses hinausgehend haben sich zudem Dünenlande abgelagert, wie bereits im Kapitel 13.1.2 beschrieben und in Abbildung 15 dargestellt, die jedoch im Laufe der weit zurückreichenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und städtischen Entwicklung weitgehend überformt wurden.



Heute reicht die Bebauung von der Bertha-von-Suttner-Straße, der Elisabeth-Langgässer-Straße und vom Kurtekottenweg bis an das Plangebiet heran.

Dieses stellt sich aktuell als langjährige Ackerbrache dar, die im Süden an die ehemaligen Stellplätze der Bayer AG, die verbliebende Landwirtschaftsfläche und den Flugplatz Leverkusen angrenzt.

Die Fläche ist von Nordost nach Südwest leicht geneigt und fällt dabei von etwa 50 müNN an der Elisabeth-Langgässer-Straße auf etwa 46 müNN am Kurtekottenweg ab.

Erholung

Das Plangebiet wurde ehemals großflächig landwirtschaftlich als Acker bearbeitet und hatte somit primär keine Naherholungsfunktion. Offenbar führte jedoch ein Trampelpfad über den ehemals frei zugänglichen Bereich der Restdüne an der Elisabeth-Langgässer-Straße entlang der rückseitigen Gärten der Bertha-von-Suttner-Straße bis zum Kurtekottenweg. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurden dann weitere Trampelpfade quer durch den ehemaligen Acker angelegt und bis heute genutzt.

Die Hauptnutzergruppen bestehen zum einen aus Menschen, welche die Trampelpfade als Abkürzung nutzen sowie zum anderen aus Hundehaltern, die mit ihren Hunden im Gebiet „Gassi“ gehen und diese dabei teilweise auch frei laufen lassen.

Ein längeres Verweilen im Gebiet und eine echte Naherholungsnutzung kann aber offenbar ausgeschlossen werden.

13.1.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

13.1.6.1 Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im Kapitel 13.1.1 (ab S. 50) bereits ausgeführt wurde, mindestens seit 1800 als Ackerland bewirtschaftet. Diese landwirtschaftliche Nutzung hat bis etwa 2013-2014 angehalten und wurde erst mit dem Bau der Kita Löwenburg ausgesetzt.

Seitdem liegt die ehemalige Ackerfläche erstreckt brach.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten die rückseitigen Gärten der Wohngebiete der Bertha-von-Suttner-Straße und der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie im Westen die Kita Löwenburg an.

13.1.6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist im Nordosten über die Elisabeth-Langgässer-Straße (Flurstück 266) sowie die Wegerechte zu den Flurstücken 262 und 263 an die öffentlichen Straßen angeschlossen.

Im Südwesten verläuft der Kurtekottenweg entlang des Plangebietes.



13.1.6.3 Lärm

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.1.6.4 Hochwassergefahren und -risiken, Starkregen

Im Kapitel 13.1.3 (ab S. 66) werden die Themen Hochwassergefahren und -risiken sowie Starkregen detailliert ausgeführt.

13.1.6.5 Kampfmittel

Zu Zeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln und/oder militärischen Einrichtungen des II. Weltkriegs im Plangebiet vor. Die Anfrage auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt im weiteren Genehmigungsverfahren.

13.1.6.6 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Niederrheinischen Bucht, einem Senkungsgebiet, das in mehrere Hauptschollen mit rezent aktiven Verwerfungen unterteilt ist. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1:350.000, wird das Gebiet der

Erdbebenzone	1
Untergrundklasse	T
Baugrundklasse	B

zugeordnet (vgl. Land NRW <https://www.wms.nrw.de/gd/ez?REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS> und MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR 2023).

13.1.6.7 Störfallbetriebe

Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen (Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (TÜV Rheinland 2015) befindet sich das Plangebiet weitgehend, die geplanten Wohngebäude aber auf jeden Fall vollständig außerhalb der Seveso Planungszone 2.

13.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und in seinem direkten Umfeld befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Baudenkmäler, für deren Erhaltung ein allgemeines Interesse besteht.



Als sonstige Sachgüter ist die derzeit brachliegende landwirtschaftliche Nutzfläche aufzuführen.

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans V 40/I befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG, einer 100-prozentigen Tochter der Bayer AG.

13.1.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens wird die Fläche – zumindest für einen überschaubaren Zeitraum – weiterhin im Brachestadium verbleiben. Bei Unterlassung einer Mahd wird sich voraussichtlich fortschreitend ein Brombeergebüsch und in dessen Folge möglicherweise ein Gehölzbestand etablieren, der von Robinien und Frühblühender Traubenkirsche geprägt werden könnte.

13.2 Prognose bei Durchführung der Planung

(gem. Anlage 1, Nr. 2b BauGB)

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge:

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.



13.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Realisierung des Planvorhabens gehen Veränderungen im Biotopbestand einher, die in der nachfolgenden vorerst überschlägigen Gegenüberstellung aufgelistet werden:

Tabelle 7: Flächen- und Wertbilanz, überschlägig

Code	Biotoptyp	Bestand			Planung		
		Flächenanteil [m ²]	Grundwert A	Flächenwert A	Flächenanteil [m ²]	Grundwert P	Flächenwert P
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1.1	Versiegelte Fläche – Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,6 = 60% Versiegelung und 40% Zier- / Nutzgarten vgl. Biotoptyp 4.3))				4.227	0	0
1.1	Versiegelte Fläche – Zufahrt				573	0	0
1.4	Feldweg, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung – Verbindungsweg entlang Düne				842	1	842
3	Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotop und gartenbauliche Nutzfläche						
3.7	Sandmagerrasen – Kompensationsfläche, neu				11.401	7	79.807
4	Grünflächen, Gärten						
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	2	368			
4.3	Ziergarten – im WA (vgl. Biotoptyp 1.1)				2.818	2	5.636
4.3	Ziergarten – zwischen Zufahrt und Kita Löwenburg				1.196	2	2.392
5	Brachen						
5.1	Acker- bzw. Siedlungsbrachen / Ruderalvegetation, Gehölzanteil < 50%	21.364	4	85.456			
7	Gehölze						
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	393	5	1.965			
7.2	Hecke, Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%				884	5	4.420
Summe Fläche		21.941			21.941		
Gesamtflächenwert				87.789			93.097

Die überschlägige Flächen- und Wertbilanz zeigt auf, dass die Planung des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche von ca. 9.700 m² inkl. Zufahrt und Grünflächen einnimmt. Die damit einhergehenden Eingriffe können durch die geplante etwa 12.200 m² (ca. 56% der Gesamtfläche) große Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme ist die Erweiterung der Dünenfläche an der Elisabeth-Langgässer-Straße auf der derzeitigen Ruderalfläche vorgesehen. Die neue offene bis halboffene Sandfläche soll den Dünencharakter der renaturierten Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße in Richtung Kurtekottenweg fortsetzen und damit den Anschluss an eine gleichgerichtete ältere Kompensationsmaßnahme südlich des Kurtekottenweges ermöglichen.



Somit entsteht ein neuer Lebensraum für die Zauneidechse, die sich diesen Bereich erschließen und – abgesehen vom Kurtekottenweg – ungehinderter zwischen den für sie geeigneten Lebensräumen wandern kann.

Die nun vergrößerte Sandmagerrasenfläche bietet zugleich Vögeln einen neuen Lebensraum und auch Fledermäusen ein weiteres ergiebiges Nahrungshabitat, wie offenbar derzeit schon die renaturierte Düne.

Bewertung:

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.3 Schutzgut Wasser

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.



13.2.8 Vermeidung von Emissionen/ sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.10 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.12 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.2.13 Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

(gem. Anlage 1, Nr. 2c BauGB)

13.3.1 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

In Kapitel 13.2.1 (ab S. 73) erfolgt eine überschlägige Ermittlung der Flächen- und Wertebilanz von Bestand und Planung. Diese zeigt auf, dass die Planung des Allge-



meinen Wohngebietes eine Fläche von ca. 9.700 m² inkl. Zufahrt und Grünflächen einnimmt. Die damit einhergehenden Eingriffe können durch die geplante etwa 12.200 m² (ca. 56% der Gesamtfläche) große Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

13.4 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB)

13.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

(gem. Anlage 1, Nr. 2e BauGB)

14 Zusätzliche Angaben

(gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

14.1 Verwendete technische Verfahren

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

14.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

14.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.



14.5 Referenzliste der Quellen

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln. 2. Auflage mit Ergänzungen (Stand: April 2018)
- DIE LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (2017): LEP NRW – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – 2017
- DMT ES (2023): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 06.11.2023
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
- MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2023): Geotechnischer Bericht – V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Flur 25 – Flurstück 383; Stand: 09.11.2023.
- MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Hrsg. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen
- PEUTZ CONSULT (2023): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I in Leverkusen; Stand: 09.11.2023.
- STADT LEVERKUSEN (1987): Landschaftsplan – <https://geoportal.leverkusen.de/application.jsp>
- STADT LEVERKUSEN (2012): Landschaftsplan, Neuaufstellung - Beschlussvorlage 2012 – http://ris.leverkusen.de/vo0050.asp?__kvonr=1626
- STADT LEVERKUSEN (2006): Flächennutzungsplan
- STADT LEVERKUSEN (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I – „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- TRAUTMANN, W. (1991): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 - Potentielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502 Köln. - Schr.Reihe Vegetationskde. 6. 172 S.
- TÜV Rheinland (2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept); Stand: 11.08.2015
- UMWELTBUNDESAMT (2010): Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (Langfassung). 53 S. * Anhang



Teil C Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

15 Auswirkung der Planung

Im weiteren Aufstellungsverfahren werden – ausgehend von den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und den in diesem Zusammenhang erstellten Fachgutachten und – planungen - Aussagen getroffen zu

- den Auswirkungen der Planung
- den städtebaulichen Kennziffern
- Fragen der Bodenordnung
- Kosten und Durchführung der Planung und hinsichtlich
- ggf. notwendiger Verträge und Vereinbarungen zwischen der Stadt Leverkusen und der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin (z. B. Städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag).

Die (Standort-) Alternativenprüfung erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Die ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Das Ergebnis der politischen Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingehen, wird zusammengefasst.

16 Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

In Kapitel 13.2.1 (ab S. 73) erfolgt eine vorläufige, überschlägige Ermittlung der Flächen- und Wertebilanz von Bestand und Planung. Diese zeigt auf, dass die Planung des Allgemeinen Wohngebietes eine Fläche von ca. 9.700 m² inkl. Zufahrt und Grünflächen einnimmt. Die damit einhergehenden Eingriffe können durch die geplante etwa 12.200 m² (ca. 56% der Gesamtfläche) große Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Das Kapitel befindet sich in der Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

17 Städtebauliche Kennziffern

Da noch kein Vorentwurf zum Rechtsplankonzept vorliegt, können nach aktuellem Stand nur Aussagen zum städtebaulichen Konzept sowie zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans getroffen werden. Die städtebaulichen Kennziffern zum Rechtsplan-Vorentwurf werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

Die Planung des Büros Oxen Architekten weist folgende Bruttogeschossflächen auf:

- Kellergeschoss: 125 m²,
- Erdgeschoss: 1.580 m²,
- Obergeschoss: 986 m²
- Gesamtfläche: 2.691 m²



Die Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I beträgt 21.933 m².

18 Bodenordnung

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE), die den Vorhabenträgern die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen (voraussichtlich über ein Erbbaurecht) zur Verfügung stellen wird.

19 Kosten und Durchführung der Planung

Die Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH verpflichten sich im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages dazu, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Planung.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen (z. B. im Falle eines Mini-Kreisverkehrs auf dem Kurtekottenweg) sind abhängig von der städtebaulichen Konzeption und werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

20 Städtebaulicher Vertrag/ Durchführungsvertrag

Vorhabenträgerinnen sind die Vereine TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH, welche sich verpflichten, die anfallenden Planungskosten zu tragen. Die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG wurde im Rahmen dessen dazu berechtigt, die erforderlichen Leistungen und Pflichten zu erbringen.

Zwischen der Stadt Leverkusen und den Vorhabenträgerinnen wird zudem ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Vorhabenträgerinnen verpflichten sich gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB dazu, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerinnen im Durchführungsvertrag verpflichten.

Im Rahmen des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Vorhabenträgerinnen hat die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG zugesichert, dass die erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden.

21 Standortalternativenprüfung

Im Vorfeld der Planung für den BPlan V 40/I wurden seitens der TSV Bayer 04 Leverkusen und die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH mögliche Standorte an der Fritz-Jacobi-Anlage, an der Kurt-Ries-Anlage und am Audi-Zentrum Leverkusen auf ihre Eignung hin überprüft, mit folgendem Ergebnis:



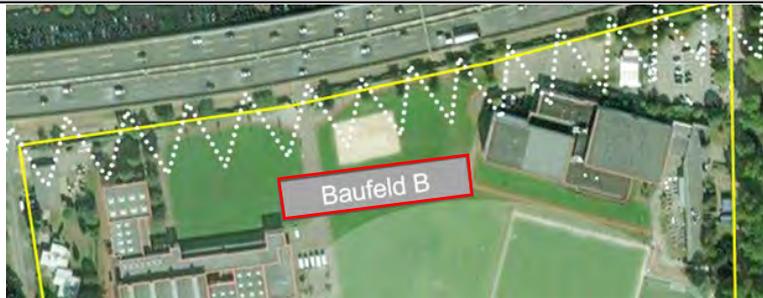
Baufelder C1 & C2 - Parkplatz und Grünflächen der Fritz-Jacobi-Anlage



Nicht geeignet, da:

- Lage in der Seveso-Schutzzone von Dynamit-Nobel
- Aufgabe von Erweiterungsflächen für die Leichtathletikanlage des TSV
- Die Lage ist nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund
- Wegfall von Parkflächen
- Räumliche Trennung von Sport und Wohnen nicht gegeben

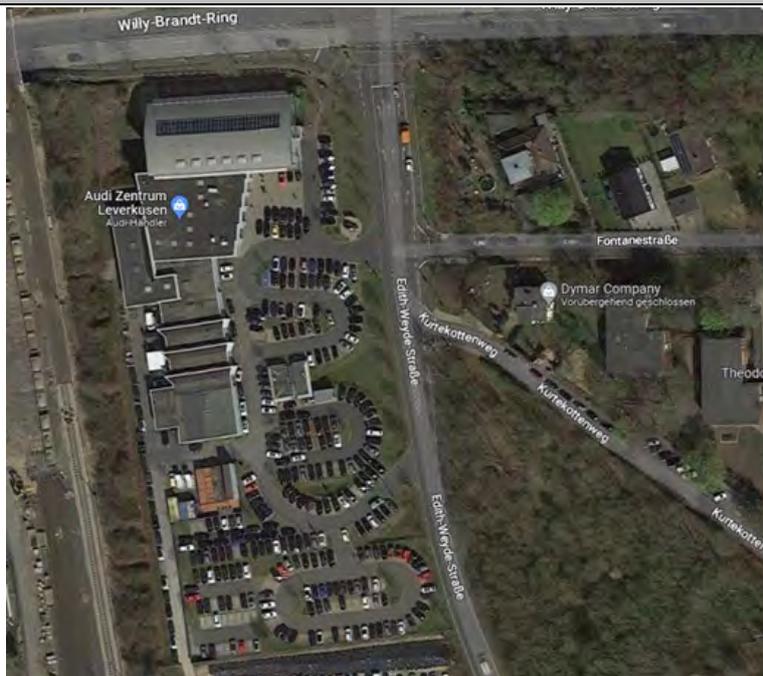
Baufeld B auf der Kurt-Ries-Anlage



Nicht geeignet, da:

- Räumliche Trennung von Sport und Wohnen nicht gegeben
- Baufeld B mit zu wenig Abstand zur neuen Autobahn / Planung des Trassenverlaufs nicht abschätzbar; ggf. während Bau nicht nutzbar oder zukünftig aufgrund fehlender Abstandsflächen nicht genehmigungsfähig

Fläche am Audi-Zentrum Leverkusen



Nicht geeignet, da:

- Lage in der Seveso-Schutzzone des Chemparks Leverkusen
- Lage nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund



22 Abwägung

Die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB werden zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dargelegt.

23 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

24 Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln. 2. Auflage mit Ergänzungen (Stand: April 2018).
- Bezirksregierung Köln (2020): Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen, Stand Januar 2020.
- Bezirksregierung Köln (2021): Regionalplankonzept Leverkusen.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener B-Plan V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ in Leverkusen, Stand 10.11.2023.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2023): Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekjottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße in Leverkusen; Stand 06.11.2023.
- Currenta (2023): Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ der Stadt Leverkusen, Stand 10.11.2023.



- DMT ES (2023): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 06.11.2023.
- DMT ES (2023): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Umweltbericht, Begründung Teil B; Stand: 06.11.2023.
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung / scheuevens + wachten plus (2019): Stadtteilentwicklungskonzept: Integriertes Handlungskonzept „Leverkusen-Wiesdorf“, Dortmund.
- Middendorf-Geoservice GbR (2023): Geotechnischer Bericht – V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Flur 25 – Flurstück 383; Stand: 09.11.2023.
- Oxen Architekten (2022): Wettbewerbsbeitrag zum „Haus der Talente“.
- Oxen Architekten (2023): Freianlagen-/Erschließungsvarianten 1 bis 3, Stand 09.11.2023.
- Peutz Consult (2023): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I in Leverkusen; Stand: 09.11.2023.
- Stadt Leverkusen (1987): Rechtswirksamer Landschaftsplan (1987, Beschluss zur Neuaufstellung am 12. Juli 2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen)
- Stadt Leverkusen (2006): rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Stadt Leverkusen (2017): Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen.
- Stadt Leverkusen (2020): Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen.
- TÜV Rheinland (2015): Seveso-Planungszonen in Leverkusen: Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie - Seveso-II-Konzept

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Gez. Stefan Karl

.....



25 Anhang

25.1 Bodentypen - Kenndaten

B8 – Braunerde

Bodeneinheit		L4906_B841	
anal. Symbol der Bodeneinheit auf der gedruckten Bodenkarte	B8		
Bodentyp	Braunerde		
Grundwasserstufe	Stufe 0 - ohne Grundwasser		
Stauäsegrad	Stufe 0 - ohne Stauäse		
Bodenartengruppe des Oberbodens	Bodenart nach Kartieranleitung (und Gruppe nach GD NRW)	Schwach schluffiger Sand (8 - sandig)	
	Bodenart (und Gruppe) nach VD LUFA	Sand (1)	
	Hauptbodenart nach BBodSchV	Sand	
Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz			
Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)	Tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte		
Verdichtungsempfindlichkeit	gering		
Kennwerte und Auswertungen für die land- und forstwirtschaftl. Bodennutzung und Naturschutz			
Wertzahlen der Bodenschätzung	25 bis 35		gering
Erodierbarkeit des Oberbodens	0,15		gering
effektive Durchwurzelungstiefe (die Bezugstiefe)	7	dm	mittel
nutzbare Feldkapazität über die Bezugstiefe	54	mm	gering
Feldkapazität über die Bezugstiefe	89	mm	sehr gering
Luftkapazität über die Bezugstiefe	192	mm	hoch
Kationenaustauschkapazität über die Bezugstiefe	38	mol+/m ²	sehr gering
Denitrifikationspotenzial	unter 10	kg N / ha / a	sehr gering
kapillare Aufstiegsrate von Grundwasser i.d. Bezugsraum	0	mm/d	keine Nachlieferung
gesättigte Wasserleitfähigkeit im 2-Meter-Raum	219	cm/d	sehr hoch
optimaler Flurabstand	gering - Grundwasser ist nicht vorhanden		
Wasserversorgung von Kulturpflanzen	Acker	51 mm	Grundwasser 0 – frei
	Grünland	26 mm	0 – frei
Landwirt. Nutzungseignung aus bodenkundlicher Sicht	Acker oder für landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignet		
Ökologische Feuchtstufe über die Bezugstiefe	trocken		
Ziel-pH-Werte	Acker	5,6	mäßig sauer
	Grünland	5,0	stark sauer