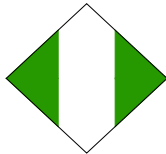


STADT LEVERKUSEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
„Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“

**Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der
Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §
3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abwägungsvorschlag der
Verwaltung**

Stand: 15.05.2025

I/A	Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.....	4
I/A 1	V 40/I_3(1): Äußerung_01.....	5
I/A 2	V 40/I_3(1): Äußerung_02.....	8
I/A 3	V 40/I_3(1): Äußerung_03.....	24
I/A 4	V 40/I_3(1): Äußerung_04.....	25
I/A 5	V 40/I_3(1): Äußerung_05.....	26
I/A 6	V 40/I_3(1): Äußerung_06.....	30
I/A 7	V 40/I_3(1): Äußerung_07.....	32
I/A 8	V 40/I_3(1): Äußerung_08.....	52
I/A 9	V 40/I_3(1): Äußerung_09.....	55
I/A 10	V 40/I_3(1): Äußerung_10.....	58
I/A 11	V 40/I_3(1): Äußerung_11.....	63
I/A 12	V 40/I_3(1): Äußerung_12.....	72
I/A 13	V 40/I_3(1): Äußerung_13.....	77
I/A 14	V 40/I_3(1): Äußerung_14.....	79
I/A 15	V 40/I_3(1): Äußerung_15.....	81
I/A 16	V 40/I_3(1): Äußerung_16.....	83
I/A 17	V 40/I_3(1): Äußerung_17.....	91
I/B	Äußerungen der Träger öffentlicher Belange.....	94
I/B 1:	AVEA GmbH & Co. KG – Abfallwirtschaft und Logistik	95
I/B 2:	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr.....	100
I/B 3:	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 - Immissionsschutz einschl. anlagenbezogener Umweltschutz, Koordinierung Regional-Initiative Wind.....	102
I/B 4:	DB AG – DB Immobilien.....	104
I/B 5:	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	106
I/B 6:	EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	107
I/B 7:	Evonik	109
I/B 8:	GASCADE.....	110
I/B 9:	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD).....	111
I/B 10:	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim	113
I/B 11:	NABU, BUND, LNU Leverkusen	114
I/B 12:	Naturschutzbehörde Amt 67 (Natur- und Landschaft) Rheinisch – Bergischer Kreis	120
I/B 13:	Polizei.....	125
I/B 14:	PLEdoc.....	127
I/B 15:	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR.....	129
I/B 16:	WFL.....	131

I/C	Äußerungen der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen	133
I/C 1:	Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz	134
I/C 2:	Fachbereich 32 – Umwelt.....	139
I/C 3:	Fachbereich 40 - Schulen	152
I/C 4:	Fachbereich 50 – Soziales	153
I/C 5:	Fachbereich 66 – Tiefbau.....	154
I/C 6:	Fachbereich 67 – Stadtgrün	156
I/C 7:	Fachbereich 693 – Technische Betriebe	158
I/C 8:	Fachbereich 37 - Feuerwehr	159
I/B-C	Weitere Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen.....	161

I/A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I/A 1 V 40/I_3(1): Äußerung_01

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

vorab an 61@stadt.leverkusen.de

Leverkusen, den 11.03.2024

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

Wir sind gegen die städtebauliche Variante 1, Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Str.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB, wurden 3 verschiedene städtebaulichen Varianten mit ihren Erschließungswegen und der einhergehenden Verkehrsführung vorgestellt.

Bei der genauen Abwägung der Varianten, teilen wir Ihnen mit, dass wir **gegen die Variante 1** sind.

Zur Begründung:

Wie bereits in Ihrer Anlage 8 aufgeführt, ist es kritisch zu bewerten, dass der Neuverkehr durch die Wohngebiete fahren würden.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung geht das Büro Brilon, Bondzio, Weiser von Betreuungsverkehr, Fahrdienst und Güterverkehr aus.

Hier wird unter anderem vorsichtig angegeben, dass es zu 30 Kfz-Fahrten in 24 Stunden kommt.

Diese Berechnung betrifft aber auch das Wochenende. Denn die Sportler sind nicht, wie anfänglich von Bayer 04 angekündigt, am Wochenende alle zu Hause. Sondern Sie sind auch am Wochenende in dem Wohnheim.

Das bedeutet, der LKW-Verkehr für das Catering etc. findet auch am Samstag und Sonntag sowie Feiertagen statt. Es fehlen hier noch die Fahrten für das Reinigungs-, Küchenpersonal, Physiotherapeuten, Trainer etc.

Wenn man jetzt betrachtet, dass in der Stichstraße der Elisabeth-Langgässer-Str. 4-14 sich nur 7 Häuser befinden, die eine max. Verkehrsaufkommen von 8 Kfz/Fahrten/24h haben, würde das eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um das 4-fache bedeuten, ohne Berücksichtigung der weiteren o.g. Personenkreise.

Was hier auch keine Berücksichtigung findet, ist der Elternverkehr der jungen Talente, die in der Woche oder am Wochenende vorbeikommen, um Ihre Kinder zu besuchen.

Auch nicht außer Acht zu lassen ist der weitere Verkehrsweg (Erschließungsweg 1) durch die Siedlung.

Die jungen Talente / Schüler werden, um zum Bayer 04 Leistungszentrum gefahren zu werden, über die Bertha-von-Suttner-Str. und Fontanestr. gefahren. Da die Fontanestr. durch die Schule und den Audi Parkbetrieb schwer eingeschränkt ist, ist das ebenfalls für die Anwohner nicht hinnehmbar.

Auch das Ingenieurbüro ist zu dem Fazit gekommen, dass der Erschließungsweg 1 durch die Siedlung die meisten Konflikte und Betroffenheiten bei der angrenzenden Wohnbebauung auslöst.

Ein weiterer Punkt ist die Beeinträchtigung durch Lärm. Dadurch, dass das geplante Gebäude gegen über Variante 2 + 3 gedreht werden muss, rutscht das gesamte Gebäude näher an die Nachbarschaftsgrundstücke und öffnet sich auch in diese Richtung, wobei der Benutzungs- und Betriebslärm ebenfalls in Richtung Siedlung gerichtet ist, ganz zu schweigen von dem Verkehr, der direkt an den Grundstücken entlang verläuft.

Auf den Grundstückswertverlust in unserer Siedlung, bei einer solchen Maßnahme müssen wir wohl nicht näher eingehen.

Wie bereits oben angeführt, sind wir gegen die Variante 1 und erwarten von Ihnen, dass diese Variante verworfen wird.

Einen letzten Punkt bitten wir noch bei Variante 2+3 zu beachten:

Zurzeit ist das Teilgrundstück zwischen Elisabeth-Langgässer-Str. 6 und 10 an einen Anwohner verpachtet, der diesen Bereich in seinen Garten integriert hat und somit die Siedlung gelungen abschließt.

Sollte hier jetzt, wie geplant ein Fuß- und Fahrradweg zum Haus der Talente erstellt werden, ist damit zu rechnen, da die geplanten Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreichen werden, dass die Mitarbeiter sowie auch die Eltern bei Besuchs- oder Wettkampftagen, in der Elisabeth-Langgässer-Str. parken werden.

Dieses Problem haben wir bereits seit Jahren mit dem Audi-Haus in der Edith-Weyde-Str. Hier parken die Mitarbeiter/innen die Fontane Str. und Bertha-von-Suttner-Str. zu und die Stadt fühlt sich nicht verantwortlich.

Bitte denken Sie daran, es geht hier um eine ruhige Wohnsiedlung und die sollte es auch bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Verkehrsvariante

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ausgearbeitet. Mit Auswahl der Variante 2 für das weitere Verfahren wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde.

Zu Grundstücksnutzung

Die Bedenken hinsichtlich der Verpachtung eines Teilgrundstücks zwischen Elisabeth-Langgässer-Str. 6 und 10 an ein*e Anwohner*in werden zur Kenntnis genommen. Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die privat-rechtliche Vereinbarung mit den Nutzer*innen der Fläche ist kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen. Hiermit soll eine räumliche Verbindung zu dem Wohngebiet hergestellt werden, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße.

Die Eigennutzung oder Verpachtung des Grundstücksbereiches obliegt dem Vorhabenträger. Die Planung sieht hier jedoch grundsätzlich eine Grünfläche mit untergeordneter Wegeverbindung vor.

Zu Parkplätzen

Die Bedenken über eine Belastung der Elisabeth-Langgässer-Straße durch parkende Autos, zum Beispiel durch Mitarbeitende und Eltern an Wettkampftagen, wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Basierend auf den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das Vorhaben im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch das Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum, erneut geprüft. Um den Worst Case anzunehmen, wurde hierzu die prognostizierte Verkehrsbelastung durch anzunehmenden Besucherverkehr leicht nach oben korrigiert. Es zeigt sich jedoch, dass die auf dem Grundstück des Vorhabens vorgesehenen Parkplätze ausreichend sind.

Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den künftigen Bewohnenden vorwiegend um solche Sportler*innen handeln soll, welche aufgrund der größeren Entfernung des Elternhauses zum Standort Leverkusen umziehen müssen. Somit wird ein überwiegender Teil der Sportler*innen nicht aus der Region stammen. Teilweise werden die Talente auch aus dem Ausland kommen. Regelmäßige Besuche sind somit nicht gegeben.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Büro Brilon Bondzio Weiser wurde festgestellt, dass bei einer Erschließung entsprechend der Erschließungsvariante 2, keine wahrnehmbaren zusätzlichen Immissionen für das angrenzende Wohngebiet entstehen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Hinsichtlich der Variantenentscheidung über den Kurtekottenweg wird der Äußerung zur Erschließungsplanung entsprochen. Hinsichtlich der Wegeführung sowie zur Parkplatzsituation wird den Bedenken nicht gefolgt.

I/A 2 V 40/I_3(1): Äußerung_02

Von: [REDACTED]

Gesendet: Mittwoch, 6. März 2024 08:57

An: [REDACTED]

Betreff: Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin gegen das Bauvorhaben Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße.

Laut Beschlussvorlage Seite 4 (Begründung) gibt es keinen anderen Standort mit vergleichbarer Lagegünstigkeit und Flächenverfügbarkeit. Der o.a. Standort wäre alternativlos.

Diese Behauptung ist falsch!

Es gibt einige Alternativen:

Es gibt den Standort ehem. Schwimmbad Auermühle, dieser wird zur Zeit teilweise und temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Dieser Standort hat eine bessere Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr und zu den verschiedenen Schulformen (die meist in Opladen liegen). Sie liegt innerhalb des Stadtgebiets. Eine Wohnbebauung ist dort zukünftig geplant. Sie ist bereits teilweise erschlossen und der Boden versiegelt. Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Leverkusen.

Ebenfalls kommt die City C in Frage. Diese Grundstücke bzw. Gebäude sind ebenfalls im Eigentum der Stadt. Dort ist eine Wohnbebauung und Büroräume geplant. Sie liegt noch verkehrsgünstiger und in einem Mischgebiet. Das Grundstück ist versiegelt und in der Innenstadt. Die Verkehrsemissionen sind vergleichbar mit dem Standort Wiesdorf, Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Str. (laut Gutachten Verkehrsemissionen eines Mischgebietes bei Nacht).

Im St. Josef Krankenhaus ist nur noch die Notaufnahme in Betrieb. Auch dieses Gelände würde sich für das Wohnheim anbieten. Hier müssten lediglich Schutzräume wegen der Seveso-Richtlinien eingepflanzt werden. Rund um das Gelände gibt es alte Wohnbebauung.

Grundstück Manforter Str. Ecke Körner Str. (inkl. altes Kirchengebäude?). Das Grundstück ist gross genug für ein Wohnheim, da es hier 3-stöckig gebaut werden könnte. Der Standort befindet sich in einem Wohngebiet. Die Verkehrsemissionen sind hier geringer. Die Infrastrukturanbindung vergleichbar. Das Gelände ist bereits teilweise versiegelt und liegt im Innenbereich der Stadt.

In der Bahnstadt Opladen gibt es noch nicht bebaute Grundstücke. Die Bahnstadt Opladen liegt am verkehrsgünstigsten für das geplante Wohnheim. 90 % der Sportler*innen der geplanten Wohngruppen gehen in Opladen zur Schule. Die neue Sporthalle (NRW-Sportschule = Landrat-Lucas-Gymnasium) wird auf dem Gelände der neuen Bahnstadt in der Werkstättenstraße errichtet. Die Bahnstadt Opladen hat eine sehr gute Infrastruktur. Wobei dies kein ausschlaggebender Punkt ist, da laut Aussage der Vorhabenträgerinnen die Sportler*innen des Wohnheims mit Shuttle-Bussen (Zeitersparnis) zu den Trainingsstätten gefahren werden sollen.

Sicherlich gibt es noch andere Baugrundstücke in Leverkusen, die für das Bauvorhaben Wohnheim „Haus de Talente“ in Betracht kommen. Es gibt keine Rechtfertigung (Standort) für

den Bau des Wohnheims in Wiesdorf, Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße. Lediglich die wirtschaftlichen Vorteile der fünften Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (FBRE) und der Vorhabenträgerinnen sind Gründe für das Bauvorhaben an dieser Stelle.

Laut Geoportal Stadt Leverkusen (Planen und Bauen/Landschaftsplan) ist das Entwicklungsziel für die Landschaft in Wiesdorf, Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtkotten und Bertha-von-Suttner-Straße eine Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Bereits 2018 wurde ein Teil der Landschaft für den Bayer-Kindergarten geopfert. Das Gebäude wurde im Aussenbereich der Stadt baugenehmigt und gebaut, obwohl der Bebauungsplan nie rechtsgültig wurde. Wie und warum konnte das geschehen? Dieser Bebauungsplan Nr. 206/1 kann nie rechtsgültig werden, da es eine Grundflächenüberschneidung mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 265/1 gibt. Es gibt noch viele weitere Argumente, die gegen das geplante Bauvorhaben sprechen, diese werde ich in einem weiteren Schreiben ausführen.

Nachfolgend erhalten Sie meine Begründung gegen den städtebaulichen Entwurf – Variante 1 Verkehr:

Laut Verkehrsuntersuchung in der Anlage wurden 30 Kfz/Fahrten/24 h angegeben. Wenn man diese Ausführung zugrunde legt, gibt es zur Zeit für den Wendehammer Elisabeth-Langgässer-Straße einen 5 Kfz/Fahrten/24 h (Anwohnerfahrten Haus-Nr. 6-12 = 34 Kfz/Fahrten/Woche!).

Vor Ort ist das das 6-fache des Verkehrsaufkommen. Dies ist kein geringes Verkehrsaufkommen für diesen Bereich der Siedlung.

Ausserdem wurden in der Verkehrsuntersuchung keinerlei Dienstleister (Raumpflege, Fensterputzer, Landschaftsgärtner, Instandhaltungsfirmen, Abfallentsorgung, Lieferdienste, Küchenpersonal, Nachhilfelehrer, Trainer, Sponsoren, Physiotherapeuten uvm.) und Besucher angegeben. Die 30-35 Bewohner (Teenager) des Wohnheims und die Betreuer haben sicherlich Freunde, Bekannte und Familien, die sie besuchen. Dieser Verkehr kommt zusätzlich hinzu. Auch können Jugendliche ab 16 Jahren bereits mit Führerschein Motorräder bis 125ccm und Mopeds/Roller fahren. Ab 17 ist begleitendes Fahren erlaubt. Es gibt ergo auch motorisierten Verkehr durch die Sportler*innen.

Der Wendehammer wird nicht von einem Bürgersteig umschlossen. Um zum Elisabeth-Langgässer-Str. Haus-Nr. 10 zu gelangen, muß man über den Wendehammer (auf der Straße) gehen. Der Bürgersteig endet nördl. am Flurst. 263 und südl. vor dem Wendehammer. Im Haus-Nr. 10 wohnt eine Familie mit einem 6-jährigen Sohn. Jedes weitere Verkehrsaufkommen im Wendehammer erhöht die Gefahr für die Anwohner.

Der Entwurf sieht max. 10 PKW-Stellplätze vor. Diese würden niemals für die Besucher reichen. Laut Aussage der Vorhabenträgerinnen werden die Bewohner des Wohnheims, wenn möglich ihr Wochenende zu Hause verbringen, d.h. im Umkehrschluss, dass gegebenenfalls 30-35 Eltern Ihre Kinder vor Ort abholen. Wo parken diese? Oder die Kinder haben ein wichtiges Spiel/Wettkampf. Die Eltern werden sich dieses bestimmt vor Ort ansehen und ihr Kind zum Wohnheim bringen und weitere Zeit dort verbringen. Wo parken sie? Auf der Elisabeth-Langgässer-Straße wurden 8 Einfamilienhäuser neu gebaut. Die Parksituation ist an manchen Tagen sehr angespannt (5 neue Häuser = 5 neue Garageneinfahrten + mehr PKWs). Durch die Zuwegung über der Elisabeth-Langgässer-Str. würden nochmals min. 3 PKW-Parkflächen entfallen. Bereits jetzt muss man an einigen Tagen in dem Teilstück der Elisabeth-Langgässer-Str. (Haus-Nr. 4-12) Slalom muss. Auch in anderen Teilen der Elisabeth-Langgässer wurden Parkflächen entfernt, z.B. fielen 3 PKW-Stellplätze weg, die jetzt Auffahrten zu Garagen wurden. Resultat: immer mehr Bewohner/Besucher und dafür weniger Parkflächen. Auf der Stich-Straße können unmöglich noch weitere Besucher/Dienstleister des Wohnheims parken, ohne die Anwohner zu behindern. Notfalls ist eine Versorgung durch Sanitäter oder Feuerwehr nicht mehr möglich.

Unfallgefahr: Die Privatstraße (Richtung Wendekreis) und Parkplatzflächen sind von der Zufahrt (3,5m Breite) Elisabeth-Langgässer-Str. nicht einsehbar. Erst am Ende der 3,5m breiten Privatstraße („Anhängsel“ Elisabeth-Langgässer-Straße) kann man den Verkehr von rechts (Wendehammer) und links (Parkplätze) sehen. Die Sicht wird von den bereits bestehenden und zukünftigen Sichtschutze (der Grundstücke Haus-Nr. 8 und 10) bzw. Pflanzenbewuchs stark eingeschränkt. Da wir als Anwohner immer wieder miterleben, wie Ortsfremde und Dienstleister trotz 30 km/h in der Siedlung rasen, ist ein Unfall an dieser Stelle abzusehen. Außerdem kann die Privatstraße zum Wohnheim nicht in gerader Linie weitergeführt werden. Entlang der Elisabeth-

Langgässer-Str. 2-8 gibt es einen ca. 1,90m breiten Bürgersteig (+ Grünfläche 0,20m = ges. 2,1m). Die Privatstraße geht vom Wendehammer direkt in eine Kurve über, damit die Privatstraße dann entlang des Zauns (Haus. 8) weitergeführt wird. Der Bürgersteig würde weiterhin am Flurst. 263 enden. Dies führt zu weiteren gefährlichen Situationen, da es noch unübersichtlicher wird. (Anlage 1 + 2) Eine Verkürzung des Bürgersteigs zugunsten des Wohnheims wäre unverantwortlich. Die Unfallgefahr würde sich für Besucher und Anwohner (Fußgänger und minderjährige Radfahrer) wiederum erhöhen. Wer hätte im Wendehammer Vorrang? Sollte hier nicht anstatt einer neuen Straße, nicht lieber der Bürgersteig ausgebaut werden und die Stichstraße wird zu einer offiziellen Sackgasse mit geringer Wendemöglichkeit? Vielleicht auch zu einer Spielstraße?

In der Verkehrsuntersuchung wird der Verkehrsweg Fontanestraße für den Shuttle-Service u.ä. angegeben. Dieser ist bereits mit seinem Gefahrenpotenzial für die Grundschul-/Kindergartenkinder bekannt. Dort weiteren Verkehr hinzuleiten ist nicht vertretbar.

Die Feuerwehr muss bei einem Notfall im Wohnheim über den Willy-Brandt-Ring, Elisabeth-Langgässer-Straße fahren. Das heißt 3 Ampelschaltungen mehr und einen längeren Anfahrtsweg. Oder sie fährt entgegen der Einbahnstraße Fontanestraße durch die Siedlung und gefährdet dadurch andere Verkehrsteilnehmer. Die Durchfahrt der Feuerwehr wird in der Fontanestraße und der Elisabeth-Langgässer-Straße durch parkende Autos erschwert. Bei einem Brand zählt jede Sekunde!

Auch der Willy-Brandt-Ring ist gefährlich, viele Autofahrer sind mit überhöhter Geschwindigkeit unterwegs und es passieren dort immer wieder Unfälle. Der schlimmste Unfall für uns war am 11.10.2019 auf der Elisabeth-Langgässer-Str. nahe Aral-Tankstelle. Myrna wurde von einem Muldenkipper erfasst und verstarb vor Ort. Myrna war ein unglaublich frohes, hilfsbereites und kreatives Mädchen und die beste Freundin meiner Tochter. Wir vermissen Myrna. Jetzt möchten Sie nicht nur mehr regelmäßigen Verkehr in dieser Siedlung, die die Bewohner Jung und Alt noch mehr gefährden. Hinzu kommen zuerst noch mind. 50-75 Muldenkipper, die den Erdaushub wegbringen und wiederum 50-75 Muldenkipper die Bausand zur Baustelle bringen. Der Sandboden der Binnendüne ist nicht trag- und baufähig! Mind. 60-80 LKWs mit Modulcontainer, mind. 40 Betonmischer, weitere 150- 200 LKWs mit Baumaterial und die verschiedenen Dienstleister (Gewerke) fahren zusätzlich durch die Wohn- Siedlung. In diesem Bereich der Siedlung sind nur LKW mit Anliegen zur Durchfahrt berechtigt, dies ist sicherlich bei einem Bauvorhaben in der Siedlung der Fall. Jedoch zeigt auch dieses Schild, das die Siedlung von der übermäßigen Belastung durch LKW-Verkehr geschützt werden sollte.

Alle Baufahrzeuge und XXL-LKWs für das „Megaprojekt“ sollen über die kleine Stichstraße der Elisabeth-Langgässer-Straße? Diese ist nicht sehr breit und am Schluss wird die Privatstraße zu einem Nadelöhr von 3,5m Breite. Der Wendehammer kann schon für einige LKWs eine Herausforderung sein, diese müssen mehrmals rangieren. Ein parkendes Auto in der Stichstraße und ein wartender LKW, schon ist die Stichstraße nicht mehr passierbar. Bereits beim Neubau der 5 Einfamilienhäuser an der Stichstraße Elisabeth-Langgässer-Straße mussten die Anwohner bei solchen Situationen 10-30 Minuten warten.

Die Siedlung befindet sich momentan im Wandel. Viele Einfamilienhäuser werden noch von den ersten Besitzern bewohnt (Alter 80-99 Jahre) und wo die Erstbewohner verstorben sind, sind junge Familien eingezogen. Die älteren Bewohner sind mit ihren Rollatoren unterwegs und die jungen Familien bringen ihren Kindern das Fahrradfahren, Rollschuhlaufen u.ä. in der Siedlung bei. Ein beliebter Treffpunkt ist hier der Wendehammer an der Elisabeth-Langgässer-Straße 8 + 10 mit Ausblick auf die Binnendüne und Flugzeugverkehr. Bei Variante 1 wird der Wendehammer und dieser Teil der Straße nicht mehr für die Anwohner der Siedlung nutzbar sein, da er durch ständigen Verkehr unverhältnismäßig belastet wird.

Das Teilstück der Elisabeth-Langgässer-Straße ist auch nicht für die starke Belastung durch den ganzen Bauverkehr ohne Schädigung der Straße verwendbar. Bereits durch den Neubau der 5 EFH wurde die Straße beschädigt. Wer kommt für die Schäden an der Straße auf und wann wird die Straße wieder in dem Originalzustand gebracht? Durch die Bau- und Lieferfahrzeuge wird die Straße wieder stark verschmutzt. Reinigt der Verursacher die Straße?

Die Siedlung ist auch bei den Fahrschulen (mind. 6 verschiedene Fahrschulen aus Leverkusen) beliebt. Durch ihre ruhige Lage und den vielen Sackgassen/Wendehammer können die Fahrschüler mit wenig Stress einparken, wenden uvm. üben oder auch mit Anhänger rangieren. Dies wird bei dem zusätzlichen Verkehr nicht mehr möglich sein. Die Fahrschulen müssen sich wegen Variante 1 eine neue Siedlung für ihre Fahrschüler suchen.

Artenschutzprüfung

Bei der Variante 1 befindet sich die Parkfläche direkt an der renaturierten Düne. Diese wurde laut der fünften Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (FBRE) mit hohem Kostenaufwand wieder in ihrem ursprünglichen Charakter verändert und ist laut Artenschutzprüfung Brutstätte für Schwarzkehlchen und Zauneidechsen. Die Lärmimmissionen der LKWs, Busse und PKWs (Parkplatzflächen) an der renaturierten Düne wird die Fortpflanzung, Fortpflanzungszeiten, Wanderungszeiten erheblich stören. Des weiteren würden die Parkplatzflächen und die Privatstraßen von mind. 6.00 – 22.30 Uhr beleuchtet, so dass die Optische Störung in diesem Bereich erheblich störend wären. Diese Störung wäre im Bereich der Horchbox 03 und 02 ebenfalls für die Fledermäuse erheblich störend. An diesen Horchboxen wurden die meisten Fledermaus Aktivitäten erfasst. Die geringere Erfassung von Fledermäusen bei den Horchboxen 04, 05 und 06 sind wahrscheinlich der optischen Störung durch den Bayer-Kindergarten geschuldet. Der Parkplatz wird 7 Tage die Woche von spätestens 6.00 – ca. 21.30 (22.00 Uhr?) ausgeleuchtet. Hinzu kommt die Wegebeleuchtung zwischen Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße und die Notbeleuchtung (?) der Kindergartenräume während der ganzen Nacht.

Auch behindert die Zufahrt von der Elisabeth-Langgässer-Straße, Privatstraße und Parkfläche die Wanderungen der Zauneidechse in Richtung Norden und Westen. Die männliche Zauneidechsen wandern bis zu 90 - 100m um ein eigenes Territorium zu finden. Im Juni 2023 entdeckten wir eine Eidechse in unserem Garten (Elisabeth-Langgässer-Str. 8) auch fanden wir Spuren an unserer Grundstücksgrenze zum geplanten Bauvorhaben (bei der Variante 1 in der Höhe der Einhausung für Müll/Zuwegung für die Fläche für die Feuerwehr). Ob dort eine Zauneidechse ihr neues Territorium gefunden hat, konnten wir noch nicht feststellen. Das bei der Begehung am 25.05.2023 zur Artenschutzprüfung keine Eidechsen bzw. Eidechsen Spuren gefunden wurden, liegt vielleicht an dem Zeitpunkt. Im April/Anfang Mai ist Paarungszeit. Die Wanderungszeit ist vor diesem Zeitpunkt. Danach findet die Eiablage statt, vergraben und in versteckter Umgebung. Nach 8-10 Wochen schlüpfen die jungen Eidechsen (frühestens Ende Juni). Am 25.05.2023 (Ende Mai) sind die Eidechsen nicht sichtbar aktiv. Alte Spuren werden von der Witterung und anderen Tieren schnell vernichtet. Erst ab Mitte Sept./Oktober werden die Winterquartiere aufgesucht.

Auch das keine anderen Amphibienarten am 25.05.2023 (oder bei den Vogelbegehung am 10.04., 04.05. und 14.06.) gesichtet wurden, erklärt der Zeitpunkt der Begehung. Bereits seit Ende Februar ist die Krötenwanderung im Gange. In unserem Teich befinden sich bereits 5 Kröten, die bereits gelaicht haben. Die Frösche kommen sicherlich auch in den nächsten Tagen. Woher die Kröten und Frösche kommen, wissen wir nicht. Möglich wäre eine Wanderung vom Mutzbach, See am Knochenbergsweg oder Von-Diergardt-See. In allen Fällen würde die Variante 1 mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Elisabeth-Langgässer-Straße/Privatstraße/Parkplatz die Wanderung der Kröten/Frösche zu unserem Teich bzw. die Wasserstellen unserer Nachbarn erheblich stören bzw. unmöglich machen.

Der Bau der Zufahrt Elisabeth-Langgässer-Straße mit Privatstraße und Parkplatzflächen (Variante 1) würde auch die Fortpflanzung und Fortpflanzungszeiten der geschützten Schwarzkehlchen erheblich stören. Der Erhaltungszustand würde sich verschlechtern. Bei dem Bau der Privatstraße und Parkplatzflächen werden bei der Versiegelung große Erschütterungen direkt an der renaturierten Düne und der bewiesenen Brutstätten des Schwarzkehlchen stattfinden. Diese werden wahrscheinlich die Brutstätten für die Zukunft aufgeben. Um nicht mehr Gelände zu versiegeln, würde man auf der Parkplatz- und Wegefläche auch das Baumaterial lagern, diese würden während des ganzen Bauprozesses immer wieder bewegt und die Population der Schwarzkehlchen und andere Vögel erheblich stören.

Durch die versiegelte Fläche der Privatstraße/Parkplatzfläche würde bei einem Starkregen das verschmutzte Wasser (Fahrzeugöl, Baumaterialreste u.ä.) in die tieferliegenden renaturierten Fläche fließen und dort den Erdboden schädigen. Unklar ist auch noch, ob das Gelände für die Zufahrt, Privatstraße/Parkplatz dem Höhenniveau des Grundstücks Elisabeth-Langgässer-Str. 8 angepasst (um ca. 30-40 cm erhöht) wird. Bei einer Erhöhung würde das verschmutzte Wasser ebenfalls in die Gärten E.-L. 8 + 10 laufen und die dortige Flora schädigen.

Sollte im Winter der Privatweg mit einem Sand/Salz-Gemisch enteist werden, wird das die umliegenden Pflanzen, Sträucher und Bäume weiter schädigen.

Die Stadt Leverkusen hat eine Grünsatzung erstellt. Die privaten Grundstücke sollen einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel leisten. Es sollen Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Am Grundstück Elisabeth-Langgässer-Straße 8 zum Flurst. 262 +263 stehen u.a. eine mehr als 60 Jahre alte Birke und eine mehr als 60 Jahre alte Kiefer, diese sind Lebensraum von verschiedenen Tieren, große Schattenspendler und CO²-Umwandler. Bei dem

Bau einer Straße auf den Flurstücken 262 + 263 würde das Wurzelwerk dieser Bäume erheblich beschädigt, wahrscheinlich ist eine Standsicherheit dann nicht mehr gewährleistet und die Überlebensfähigkeit der Bäume fragwürdig. Dazu müssten alle Äste bis zu einer Höhe von 4m gekappt werden, so dass der Lebensraum erheblich gemindert wird. Eine Ersatzpflanzung mit gleicher Wertigkeit ist nicht bezahlbar. Des Weiteren stehen in der Nähe der Grenze ebenfalls andere Sträucher und Bäume die durch den Bau einer Straße beschädigt werden. Der Straßenbau widerspricht den Zielen der Grünsatzung. Ebenfalls würde der kpl. Vorgarten auf dem Flurst. 263 für eine Straße geopfert. Dazu müssten alle Bäume und Sträucher auf der Westseite von Haus-Nr. 8 auf mind. 3,50m aufgeäst werden, damit die PKWs/LKWs dort ungehindert entlangfahren können. Einen größeren Widerspruch zum Klimaschutz kann es kaum geben. Ebenso würden auch auf dem Baugrundstück bestehende Bäume an der nördlichen Grenze beseitigt (s. Entwurf). Auch sollen laut Entwurf bei Variante 1 weniger Bäume gepflanzt werden (Variante 1 = 21 Bäume gegenüber Variante 2 = 28 + weitere an der Zufahrt/Alleearakter). Werden die Vorhabenträgerinnen verpflichtet, die im Entwurf angegebenen Bäume zu pflanzen? Oder ist das nur für die Entwurfs-Optik?

Vegetationsflächen kühlen im Sommer und schaffen ein angenehmes Mikroklima. Befestigte Flächen heizen sich auf und geben nachts Wärme ab. Die Straßenflächen/Parkplatzflächen werden sich im Sommer aufheizen. Anstatt einer kühlen Prise erhalten die anliegenden Grundstücke mehr Hitze im Sommer. Dabei werden die schattenspendenden Bäume, die bereits mehr als 60 Jahre vor Ort wachsen, durch das Bauvorhaben „massakriert“ und vielleicht auch irreparabel geschädigt.

Ebenso sollen bei Variante 1 mehrere bestehende Bäume zu den nördlichen Nachbarn hin gerodet werden. Das ganze Gebäude wird bei dieser Variante 1 (der Abstand wurde um mehr als Hälfte verkürzt) näher an die Nachbarn im Westen und Norden gebaut. Das Artenschutzgutachten wurde sogar nur unter dem Gebäudestandort Variante 2 + 3 erstellt. Dies ist klar aus dem Gutachten zu ersehen. Inwieweit die anderen Gutachten nur die Variante 2 + 3 berücksichtigen, müssen Fachleute feststellen können.

Ich bin Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] und werde mit dem städtebaulichen Entwurf – Variante 1 im höchsten Maße geschädigt.

Die CO² Schädigung durch den zusätzlichen Verkehr steigt extrem. Der Verkehr wird direkt an der Grundstücksgrenze entlang geleitet (sowohl kpl. Süd- und Westseite des Grundstücks). Der Wendekreis für alle Fahrzeuge des Wohnheims liegt an der Grundstücksgrenze.

Die Lärmbelastung durch den Verkehr (während der Bauzeit und danach) wirkt massiv gesundheitsschädigend. Der ganze Verkehr muss durch ein Nadelöhr von einer Straße mit einer Breite von 3,50m, die direkt an der Grundstücksgrenze verläuft. Der andauernde Verkehr wird die Fauna in unserem Garten tagsüber stark mindern oder vollends verhindern.

Beim Bau wird es eine große Sandbelastung (vergleichbar Saharastaub) geben, da der Sand im Baugebiet sehr fein ist und bei der Abtragung weit über 20 Meter weht und alles bedeckt. Bei Erdarbeiten muss der Sandboden immer befeuchtet werden. Oder wer trägt die Kosten der Reinigung der Fassaden, Fenster, Terrassen u.ä. während der Bauzeit?

Die Lagerflächen während der Bauzeit würden auf einer stark verdichteten Fläche bzw. versiegelte Fläche an den Grundstücksgrenzen (Haus-Nr. 8 + 10) gelagert werden. Dreck und Lärm an mind. 12 Std./6 Tage anstatt Erholung im eigenen Garten. Wer kann das befürworten?

Es gibt keine Privatsphäre im Aussenbereich (Garten/Terrasse). 95 % der Gartenfläche wird von der Privatstraße der Wohnanlage einsehbar sein. Das heißt alle Anwohner, Dienstleister und Besucher haben einen freien Blick. Durch den Wendekreis werden wir bei jedem Wendemanöver Scheinwerferlicht im Wohn- und Gästezimmer haben. Aus dem 2. Stock des Wohnheims haben mind. 7 Sportler*innen einen immerwährenden Blick auf unseren Aussenbereich (Garten, Terrasse), Wohn- und Gästezimmer und teilweise ins Schwimmbad (textilfreies Baden). Jedes Zimmer hat nur ein Fenster aus dem der Teenager hinausschauen muss. Warum werden die Räume der Sportler*innen nicht mit Fenster zum Innenhof hinaus gebaut? Der Flur ist an der Ostseite. Die Fenster könnten dort als Fensterschlitze nahe Decke angebracht werden, oder durch Dachfenster könnte der Flur mit natürliches Licht geflutet werden. Besonders schwerwiegend ist der unverbaute Blick des Betreuers/Hausmeisters aus der Wohnung aus dem 2. Stock. Das Panoramafenster wird ebenfalls einen freien Blick zum Aussenbereich (Garten/Terrasse), Wohnzimmer und Schwimmbad haben, darüber hinaus aber auch noch ins Schlafzimmer. Innerstädtisch muss man mit unerfreulichen Aussichten leben, da es städtebaulich

nicht anders geht. Hier soll im Aussenbereich ein Wohnheim für Teenager gebaut werden, dabei muss man auch die Privatsphäre der Nachbarn berücksichtigen. Kein Gebäude in der Siedlung missachtet den privaten Lebensraum der Nachbarn so sehr, wie das geplante „Haus der Talente“. Um den Blick aus dem Erdgeschoss zu behindern, können wir einen Sichtschutz bauen. Den Ausblick aus dem 2. Stock können wir nicht behindern. Insbesondere da das Gebäude mind. 40 cm über Straßenniveau geplant ist. In der näheren Umgebung gibt es keine 2-geschossigen Häuser, sondern lediglich Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschoss. Die neuen Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße durften nur mit Pultdach gebaut werden und die Fenster wurden so geplant, dass sie die Privatsphäre der Nachbarn wahren. Wenn das einzige Vergleichsobjekt der Kindergarten ist, sollte das Wohnheim im Anschluss des Kindergartens nach Seveso-Richtlinien mit Schutzräumen gebaut werden und nicht in direkter Anbindung zur Wohnsiedlung.

Die Privatstraße und die Parkplatzflächen sollen beleuchtet werden. Die Beleuchtung wird von ca. 6.00 Uhr bis 22.30 Uhr oder noch länger an 7 Tage/Woche in Betrieb sein. Bereits jetzt gibt es eine störende Lichtimmission durch den Chempark und das Bayerkreuz. Diese muss man bei dem Standort der Siedlung akzeptieren. Nicht akzeptierbar ist aber eine direkte Lichtbelästigung an der kpl. Süd- und Westseite des Grundstücks (ca. 50m). Resultierend könnte eine direkte Lichtwand entstehen, die ebenfalls ca. 95 % unseres Gartens ausleuchten wird (bis 22.00 oder 23.00 Uhr?). Dadurch gibt es auch Abends oder Nachts keine Privatsphäre im Aussenbereich (Garten/Terrasse). Wir werden morgens spätestens um 6.00 Uhr von der Beleuchtung der Privatstraße/Wendehammer geweckt, da unser Schlafzimmer westl. ausgerichtet ist.

Die Fauna in unserem Garten wird durch die beträchtliche Lichtimmission stark gemindert, da die nachtaktiven Tiere fernbleiben. Uns besucht immer wieder nachtaktive Tiere/Insekten z.B.: ein Kauz, diverse andere Vögel, Igel, Fledermäuse, Fuchs, Marder, Mäuse, leider auch Ratten, viele Insektenarten und ein hamsterähnliches Tier.

Auffallend bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist auch, dass es die Variante Zufahrt über den Bayer-Kindergarten nicht mehr gibt. Der Bayer-Kindergarten hat weitere Parkplätze, die am Wochenende nicht genutzt werden. Sie könnten von den Besuchern des Wohnheims genutzt werden. Die Lichtbelästigung ist dort bereits gegeben. Auch hat Bayer und die Bayer Vereinsmitglieder, die am Kurtekottenweg ansässig sind, nichts gegen mehr Verkehr. Bei der Schließung des Knochenbergwegs für PKWs und LKWs starteten sie eine Petition für die Wiederöffnung für den Durchfahrtsverkehr am Kurtekottenweg/Knochenbergweg. Der Durchgangsverkehr kann die Fahrradstraße Kurtekottenweg seitdem wieder ungehindert nutzen.

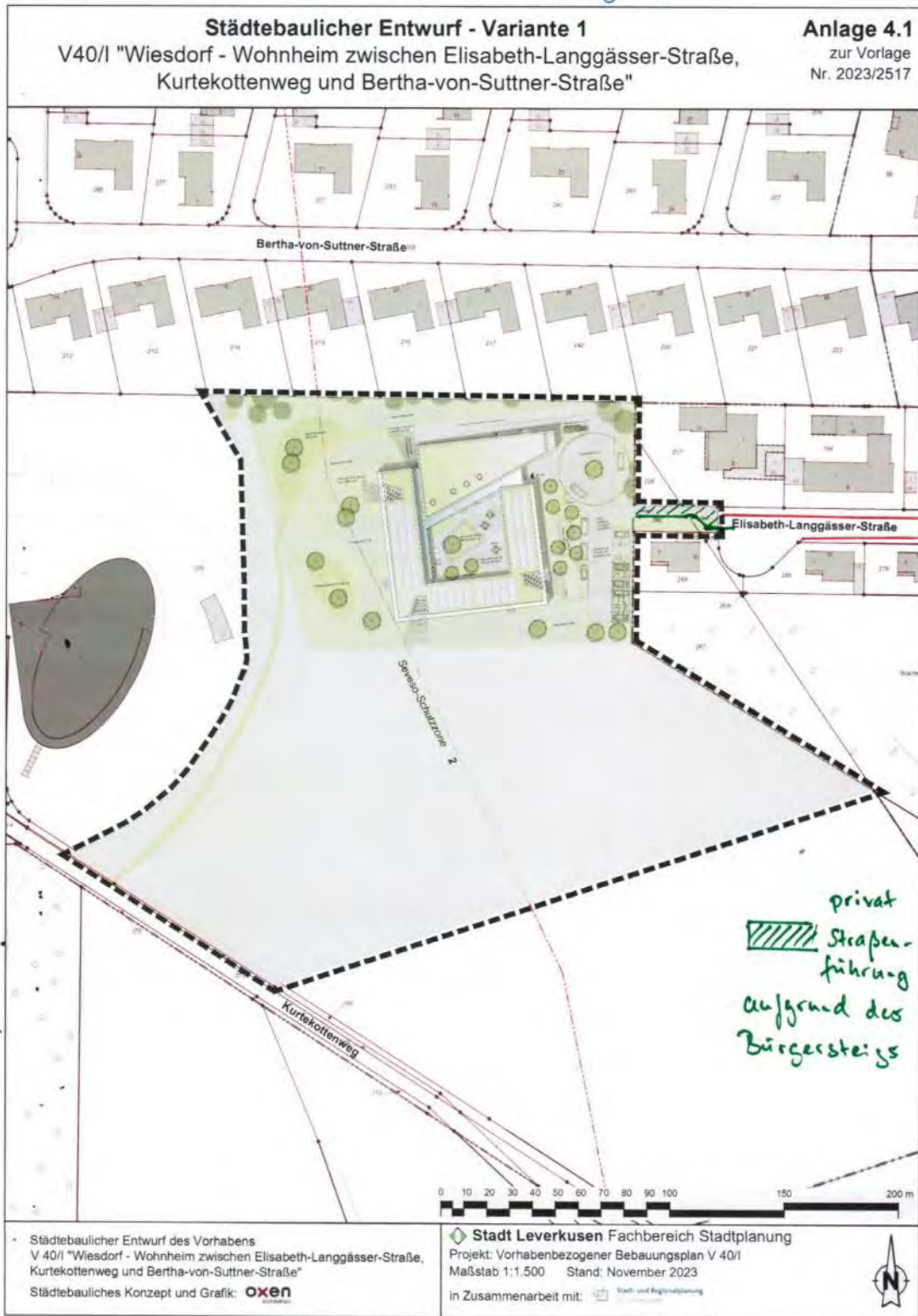
Das Bauvorhaben an dieser Stelle muss gestoppt werden. Keine Variante ist eine gute Variante. Hier soll ein wertvoller Lebensraum vernichtet werden, anstatt an anderer Stelle eine Nachverdichtung möglich zu machen. Einen effektiven Ausgleich kann es nicht geben, hier werden mind. 2.200 m² versiegelt. Der Klimaschutz ist betroffen. Das Bauvorhaben ist nicht nachhaltig. Die Binnendüne ist naturschutzwürdig, insbesondere da Leverkusen bisher nur 2,25 % Naturschutzflächen ausgewiesen hat und das Landesziel aber 15 % lautet.

Ich kündige hiermit ein zweites Schreiben gegen den Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße“ an.

Sollten Unklarheiten bestehen, oder sie Fragen haben, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1





Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Nachfolgend werden die aufgeführten Standorte dargestellt:

Schwimmbad Auermühle

Der Standort des Schwimmbads Auermühle ist gegenwärtig mit Flüchtlingsunterkünften genutzt. Aufgrund der mangelnden Alternativen der Unterbringung besteht hierfür gegenwärtig kein Alternativstandort. Aufgrund der aktuellen globalen Krisen (Kriege, Klimawandel etc.) ist nicht absehbar, dass der Standort in kurz- bis mittelfristiger Perspektive anderweitig verfügbar wird. Eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung ist daher nicht gegeben. Dieser Standort bietet zudem sowohl Wohnflächenpotential als auch Erweiterungsflächenpotential für die Stadt Leverkusen, sollte dieser Standort in Zukunft verfügbar sein. Potentielle gefragte Nutzungen wären in dieser Lage z.B. eine Kita oder ein Altenwohnheim. Ebenfalls könnte diese Fläche aufgrund der Nähe zum Klinikum Leverkusen für gesundheitsaffine Nutzungen infrage kommen. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

City C

Der Standort der City C wird aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen als ungeeignet angesehen. Zum Teil handelt es sich bei den künftigen Bewohner*innen und Jugendliche mit erhöhtem pädagogischen Bedarf sowie nicht deutschsprachigen Sportler*innen. Insofern wird die Lage der City C als ungeeignet angesehen. Zusätzlich ist eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung nicht gegeben. Neben der Grundstücksverfügbarkeit ist ebenfalls eine Steuerungsmöglichkeit für eine Projektplanung nicht gegeben. Der Vorhabenträger ist zudem nicht in der Lage die zeitliche Umsetzung und eine wirtschaftliche Kalkulation für das Vorhaben auf dem Standort City C zu bestimmen, was eine Umsetzung ausschließt.

St. Josef Krankenhaus

Das St. Josef Krankenhaus befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb eine Nutzung als Wohngebäude für Talente nicht möglich ist. Dementsprechend sind auch bei diesem Standort die Grundstücksverfügbarkeit sowie die Steuerungsmöglichkeit für die Projektplanung nicht gegeben. Eine Kalkulation des Vorhabenträgers kann ebenfalls nicht stattfinden. Das St. Josef Krankenhaus bietet zudem ein Nutzungspotenzial für soziale Nutzungen für die Stadt Leverkusen.

Grundstück Manforter Straße / Körnerstraße

Das Grundstück an der Ecke Manforter Straße / Körnerstraße befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Zusätzlich war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine anderweitige Entwicklung für die Fläche vorgesehen. Die Fläche stand somit nicht zur Disposition. Zusätzlich ist die Fläche gegenwärtig im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, was der geplanten Nutzung als Wohngebäude widerspricht.

Unbebaute Grundstücke in der Bahnstadt Opladen

Alle dort unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Grundstücksverfügbarkeit ist demnach nicht gegeben, eine Steuerung des Projektes sowie eine Kalkulation seitens des Vorhabenträgers sind nicht möglich. Zusätzlich sehen die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Bahnstadt Opladen, hinsichtlich der Art und dem Maß der Bebauung, ein solches Vorhaben nicht vor. Die Aussage, 90% der Sportler*innen würden zum Landrat-Lucas-Gymnasium gehen, ist nicht korrekt. Zu den kooperierenden Schulen zählen die Eliteschule des Sports und die Eliteschule des Fußballs, das Landrat-Lucas-Gymnasium und weitere Partnerschulen bzw. Schulformen in einem Verbundsystem (Berufskolleg Opladen, Geschwister Scholl Berufskolleg, Theodor Heuß Realschule und Katholische Hauptschule in Opladen). Die Sportler*innen besuchen die Schulen individuell entsprechend ihrer Bedürfnisse.

Landschaftsplan

Die Festsetzung des Landschaftsplans ist bekannt. Die Flächen des Plangebietes befinden sich aktuell innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987. Für den Bereich des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Derzeit gilt: Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I treten widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 20 Abs. 4

Landesnatuschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Träger der Landschaftsplanung (der Rat der Stadt Leverkusen) hat dem FNP nicht widersprochen. Somit entspricht das Vorhaben den planerischen Grundsätzen. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans V 40/I berücksichtigt.

Die Planung des Vorhabens auf einer Außenbereichsfläche wurde erst nach sorgfältiger Prüfung der Standortalternativen eingeleitet. Aufgrund vielfacher Faktoren, darunter die Einfügung in die Umgebung, die verkehrliche Anbindung oder auch die Anbindung an schulische und sportliche Infrastrukturen. Somit eignet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I in hohem Maße für das Vorhaben. Eine adäquate Alternative im Innenbereich gemäß § 34 BauGB besteht für das Vorhaben nicht. Dies wird in Kapitel 21 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I ausführlich dargestellt.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich geplante Gebäude zwischen der Kita Löwenburg sowie dem angrenzenden Wohngebäude „Elisabeth-Langgässer-Straße 10“ befindet und somit lediglich eine Arrondierung des Siedlungskörpers stattfindet. Somit wurde bereits im Rahmen der Planung dem Ziel entsprochen, den Außenbereich größtmöglich unter Wahrung Privatsphäre der umliegenden Wohnbebauung zu schützen. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und somit planungsrechtlich bereits für eine entsprechende Wohnbebauung vorbereitet.

Der ehemals aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206/I (Kita Löwenburg) ist nicht Teil dieses Bauleitplanverfahrens. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht eine Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurttekottenweg/Fontanestraße“, dessen Aufstellung im Jahr 2012 erfolgte. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 25.02.2013 beschlossen (Vorlage Nr. 1984/2013) und wurde vom 20.03.13 bis 22.04.13 durchgeführt. Aufgrund einer Planänderungen wurde nach der öffentlichen Auslegung zudem eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte mit acht Gruppen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der westlich und südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, weitere Kitas). Der vom Geltungsbereich des V 40/I erfasste Teil sah die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie östlich einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Zum Bebauungsplan Nr. 206/I erfolgte ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2189/2013), in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

In zeitlicher Folge wurde die heute bestehende Kindertagesstätte „Löwenburg“ nach § 35 BauGB genehmigt. Sollte das Verfahren Nr. 206/I weitergeführt werden, wäre dieses mit einer Änderung bzw. Rücknahme des Geltungsbereiches verbunden, um

sich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I und der nun für diese Flächen aktuellen Konzeption abzugrenzen. Bei sich überschneidenden Bebauungsplänen setzt der jeweils zuletzt rechtswirksam gewordene Bebauungsplan das gültige Ortsrecht fest.

In der Nachfolge des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 265/I wird das Verfahren für das Vorhaben „Haus der Talente“ als vorhabenbezogenes und eigenständiges Bebauungsplanverfahren V40/I geführt.

Verkehrsvariante

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und im weiteren Verfahren entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Mit Auswahl der Variante 2 für das weitere Verfahren mit Anbindung an den Kurtekottenweg wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet. Die Anmerkungen über die Genauigkeit des Verkehrsgutachtens wurden wahrgenommen und weitergeleitet. Im Zuge dessen werden die Annahmen des Besucher- und Lieferverkehrs geprüft, sowie der Bedarf an Parkplätzen. Da künftig die Erschließungsvariante 2 weiterverfolgt wird, entfällt daher auch möglicher Lärm durch entstehenden Verkehr, da dieser über eine Erschließungsstraße an den Kurtekottenweg angebunden wird. Die Lärmimmissionen sind durch den Städtebau minimal gehalten.

Bedenken zum Baustellenlärm betreffen keine planungsrechtlichen Belange. Gleichwohl wird dieser Aspekt im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Demnach ist während der Bauphase das Plangebiet als Baustelle charakterisiert. Mit dem Baustellenbetrieb gehen temporär visuelle und akustische Beeinträchtigungen einher, die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme enden.

Artenschutz

Die Fläche der renaturierten Düne ist durch die Bebauung Elisabeth-Langgässer-Str. 10 – 16 von der etwa seit 1970er Jahren bestehenden Sackgasse abgeschirmt und erstreckt sich erst südlich der Gärten dieser Wohnhäuser. Die Sackgasse wird derzeit von den Anliegern, Besuchern, Ver- und Entsorgungsverkehr, Anlieferungen usw. genutzt. Störungen sind also bereits vorhanden und würden durch den zusätzlichen Verkehr ergänzt, der mit angepasster, geringer Geschwindigkeit durch die Sackgasse und auf das Grundstück des „Haus der Talente“ geführt würde. Auf Höhe der sich nach Westen verjüngenden renaturierten Dünenfläche schließen in der Variante 1 etwa 4 Stellplätze unterhalb des Gartens von Haus-Nr. 10 auf einer Grenzlinie von etwa 10 m an die Dünenfläche an. Weitere Stellplätze und der Wendekreis liegen westlich und nordwestlich davon, etwa auf Höhe der vorhandenen Bebauung und Straße. Der beim Ein- und Ausparken entstehende Lärm ist gering. Die Tierwelt der Düne wird eher durch die Lärmemissionen entlang der etwa 200 m langen Grenzlinie zu den nördlich und östlich benachbarten Privatgrundstücken und die ca. 170 m lange, in Dammlage verlaufende Wegstrecke an ihrem südwestlichen Rand beunruhigt. Eigene Beobachtungen des Verfassers der Artenschutzprüfung im benachbarten Pulheim sowie gleichartige Hinweise (vgl. Bundesanstalt für Naturschutz BfN - ffh-vp-info.de – Schwarzkehlchen) zeigen, dass das Schwarzkehlchen gegenüber

Lärmbelastungen durch Autoverkehr (Revierzentrum unmittelbar neben der B59 bei Pulheim) sowie optische Reizauslöser / Bewegung eher eine geringe Störeffindlichkeit aufweist.

Zur Beleuchtung des „Haus der Talente“ liegt derzeit noch keine Aussage vor. Allerdings geben die Artenschutzprüfung wie auch der Umweltbericht entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen vor, die sich an der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ orientiert, die unter der Federführung der Schweizerischen Vogelwarte mit Partnern aus Deutschland und Österreich entstanden ist (vogelglas.vogelwarte.ch). Die dortigen Vorgaben berücksichtigen nicht nur die Belange der Vögel, sondern auch der Insekten, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiergruppen.

Die geringere Fledermaus-Aktivität an den Horchboxen 04, 05 und 06 mit der Beleuchtung an der Kita Löwenburg zu verknüpfen ist etwas zu einfach. Die Beleuchtung an der Kita-Löwenburg wird ab abends ausgeschaltet und es verbleibt eine Notbeleuchtung. Neben der Kita sind aber auch die an die Düne angrenzenden Privathäuser sowie die Bebauung der Umgebung abends / nachts beleuchtet. Die im Gebiet vornehmlich beobachteten Pipistrellus-Arten Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus sind wenig lichtempfindlich, die Mückenfledermaus ist möglicherweise etwas lichtempfindlicher (<https://fledermausschutz.ch/>). Die Nyctaloiden Arten wurden schwerpunktmäßig bei Horchbox 01 detektiert. Diese Arten fliegen zumeist in größerer Höhe über dem Plangebiet, um dort zu jagen bzw. andere Jagdgebiete anzufliegen. Da sie in Höhen von 5 bis 100 m jagen, werden sie von den hier emittierten Lichtquellen nur bedingt gestört. ZSCHORN, M. UND FRITZE, M. (Naturschutz und Landschaftsplanung, 54 (12) 2022) haben die Untersuchungen zur Wirkung der Lichtverschmutzung auf Fledermäuse ausgewertet und stellen in Bezug auf die Jagdhabitats fest, dass die Pipistrellus-Arten Rauhaut-, Mücken- und Zwergfledermaus sowie die Nyctalus- und Eptesicus-Arten teilweise sogar vom Licht angelockt werden und an den Leuchten jagen.

Die unterschiedliche Frequenz der erfassten Jagdflüge kann je nach Art zum einen auf fehlende Leitstrukturen zum anderen auf verfügbare Nahrung zurückzuführen sein. Und in Bezug auf letzteren Punkt scheint die Düne offenbar ein hohes Insektenangebot zu haben.

Der Hinweis auf eine relevante Wanderbewegung der Zauneidechsen in Richtung Norden und Westen verkennt, dass in diesen Bereichen, geprägt von Hausgärten und der Kita Löwenburg, keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen bestehen.

Die möglicherweise in den Gärten beobachteten Eidechsen und deren Spuren (die Stellungnahme benennt keine Art und erbringt keine Nachweise z.B. in Form von Fotos) betreffen wahrscheinlich Individuen, die auf der „orientierenden“ Suche nach neuem Lebensraum von der Fläche südwestlich des Kurtekottenweges bzw. der renaturierten Düne in den Gärten umherstreifen ggf. auch nach Nahrung suchen, die Gärten sehr wahrscheinlich aber auch wieder verlassen.

Die geplante Bebauung zum „Haus der Talente“ schließt die Lücke zwischen der Kita Löwenburg sowie der Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße und der Elisabeth-Langgässer-Str. Sie stellt in dem beschriebenen Sinne der Stellungnahme jedoch keine Ausbreitungsbarriere dar, sondern die Grünflächen des „Haus der Talente“ könnten von den Eidechsen genauso gequert werden, wie dies wohl gelegentlich in den Gärten der Anwohner passiert.

Die in der Stellungnahme skizzierte Darstellung über Zauneidechsen ist nicht zutreffend.

Während aller Begehungen des Plangebietes, die im Zeitraum von April bis Juli 2023 erfolgten, wurde auf Vorkommen der Zauneidechse geachtet (vgl. Artenschutzprüfung, Kap. 2.3 Methodik). Zusätzlich war mit der Stadt Leverkusen, Untere Naturschutzbehörde, ein separater Kartierungstermin für die Zauneidechse abgestimmt worden. Dieser Termin hat am 25.05.2023 stattgefunden und war gemäß den Kartierungsvorgaben des „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW, Teil A“ (LANUV 2021) zu den artenbezogenen Erfassungszeiträume sowie der beschriebenen Witterungsverhältnisse so gewählt, dass die bestmöglichen Bedingungen erfüllt waren.

In der Artenschutzprüfung wird zudem davon ausgegangen, dass sowohl in der Fläche südwestlich des Kurtekottenweges, wie auch im Bereich der renaturierten Düne Vorkommen der Zauneidechse bestehen. Ebenso wird nicht ausgeschlossen, dass die Zauneidechse die Ruderalfläche des Plangebietes und seiner Umgebung nutzt. Es erscheint jedoch wahrscheinlich, dass sie diesen, für sie aus den unterschiedlichen Gründen (vgl. Artenschutzprüfung) suboptimalen Bereich nur quert, um den ihren Ansprüchen entsprechenden Lebensraum der renaturierten Düne bzw. in der Fläche südwestlich des Kurtekottenweges aufzusuchen.

Während aller Begehungen des Plangebietes, die im Zeitraum von April bis Juli 2023 erfolgten, wurde auf Vorkommen von Amphibien geachtet. Dabei wurde während der nächtlichen Fledermauskartierung am 10.07.2023 nahe der Elisabeth-Langgässer-Str. 20 eine einzelne, in Richtung Süden abwandernde Erdkröte beobachtet.

Da der Lebensraum des Plangebietes und der umgebenden Ruderalfläche kein hohes Potenzial für Amphibien aufweist – es fehlen z.B. Laichgewässer –, wurde in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen, Untere Naturschutzbehörde, keine separate Amphibienkartierung durchgeführt.

Die in den Privatgärten von Anliegern angelegten künstlichen Gewässer beherbergen offenbar einzelne Amphibien, deren Herkunft und Wanderbewegung jedoch nach Darstellung der Einwendung ungeklärt sei, zudem werden – wie bei den Aussagen zu den Eidechsen – weder nähere Artbezeichnungen noch fotografische Nachweise gegeben.

Da sich das Amphibienvorkommen des Plangebietes und seiner engeren Umgebung wahrscheinlich auf die privaten und öffentlich nicht zugänglichen Grundstücke beschränkt, ist die Wahrscheinlichkeit die Zu- und Abwanderung von ca. 5 Amphibien zu beobachten sehr gering.

Da die geringe Zahl der Amphibien offenbar bisher den Weg in den Garten gefunden haben – und dies auch trotz der Baumaßnahmen zu den Häusern Elisabeth-Langgässer-Str. 10–20 – kann der Prognose der Einwendung nicht gefolgt werden.

Da die Amphibien nach Darstellung der Einwendung in den Garten ein- und abwandern, gibt es keinen ersichtlichen Grund, warum diese z.B. nicht auch durch die Grünfläche der Wohnanlage wandern sollten. Zudem wandern die Amphibien zumeist nachts, also in einem Zeitraum, währenddessen in dem weitgehend beruhigten Wohngebiet und erst recht in der Sackgasse kaum bis kein Verkehr stattfindet.

Ein künftiges Ausbleiben der Amphibien – ggf. nach Fertigstellung der Wohnanlage – könnte jedoch nicht pauschal auf die Baumaßnahme zurückgeführt werden.

Wahrscheinlicher wäre es nämlich, dass die Amphibien den für sie eher suboptimalen Standort aufgeben.

Das eigentliche Baugebiet ist durch die Elisabeth-Langgässer-Str. und deren südliche Bebauung weitgehend vom Schwarzkehlchen-Vorkommen abgetrennt. Der räumliche Abstand (Luftlinie) des Schwarzkehlchen-Reviers im Bereich der Düne zu der geplanten Baufläche beträgt etwa 80 m, zu den benachbarten Privatgrundstücken jedoch nur etwa 50 m, d.h. Beeinträchtigungen wären eher von der bestehenden Randbebauung zu erwarten. Das Schwarzkehlchen hat sich sein Revier aber erst nach der Renaturierung der Düne und der Fertigstellung der neuen Bebauung gesucht, also in „Kenntnis“ der bestehenden Verhältnisse. Die Argumentation ist somit nur schwer nachvollziehbar.

Eine erhebliche Störung durch Erschütterungen, die vom Baugebiet bis in die Mitte der Düne reichen sollen, ist schwer vorstellbar und konstruiert. Hinweise auf eine Relevanz dieses Wirkfaktors im Hinblick auf die Beurteilung von erheblichen projektbedingten Beeinträchtigungen liegen zudem für die Art nicht vor (vgl. vgl. Bundesanstalt für Naturschutz BfN - ffh-vp-info.de – Schwarzkehlchen).

Ebenso ist nicht nachvollziehbar warum die Umlagerung von Baumaterial auf der Baustelle (und nicht außerhalb dieser) zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schwarzkehlchens führen sollte, dessen Revierzentrum sich ca. 80 m weiter östlich befindet, weitgehend abgeschirmt durch die vorgelagerte Bebauung am westlichen Ende der Sackgasse.

Eigene Beobachtungen des Verfassers der Artenschutzprüfung im benachbarten Pulheim sowie gleichartige Hinweise (vgl. Bundesanstalt für Naturschutz BfN - ffh-vp-info.de – Schwarzkehlchen) zeigen, dass das Schwarzkehlchen gegenüber Lärmbelastungen durch Autoverkehr (Revierzentrum unmittelbar neben der B59 bei Pulheim) sowie optische Reizauslöser / Bewegung eher eine geringe Stömpfindlichkeit aufweist. GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & BERNOTAT, D. (2010 – UVP und strategische Umweltprüfung) geben für das Schwarzkehlchen als Orientierungswert für die Empfindlichkeit gegenüber anthropogenen Störungen 40 m als planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz an, FLADE, M. (1994 Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands) geht sogar nur von 15-30 m aus.

Die Bedenken, dass durch die versiegelte Fläche der Privatstraße und des Parkplatzes bei einem Starkregenereignis das Niederschlagswasser samt Verschmutzungen in die tieferliegenden renaturierten Flächen fließen kann, werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entwässerung so ausgelegt sein muss, dass auch die Niederschläge eines Starkregens ordnungsgemäß abgeführt werden. Zumal moderne Fahrzeuge im Regelfall kein Öl verlieren (Elektroautos) und die Fläche nach der Baumaßnahme gereinigt wird, so dass kein Schmutz mehr vorhanden ist.

Bezüglich des Einsatzes von Streusalz wird auf die Winterdienst-Information der Stadt Leverkusen verwiesen und daraus Folgendes zitiert:

„Auftauende Stoffe, also Streusalz, dürfen nur in besonders begründeten klimatischen Ausnahmefällen verwendet werden, wie z.B. bei Eisregen sowie bei Hydranten, auf Treppen, Rampen, Brückenauf- und abgängen, Gefälle- oder Steigungsstrecken oder auf ähnlichen Gefahrenstellen. Salz darf aber grundsätzlich nicht auf Baumscheiben und Grünflächen gestreut werden.“

Den Bedenken, bei den Baumaßnahmen würden die Bäume auf den Flurstücken 262 und 263 beschädigt, werden zur Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben und somit auch der Bau einer Straße wird, soweit möglich, die Eingriffe so gering wie erforderlich halten. Zum Umgang mit grenznahen Bäumen und Sträuchern finden die bundes- bzw. landesgesetzlichen Regelungen aus dem BGB und dem Nachbarrechtsgesetz NRW Anwendung.

Zum derzeitigen Planungsstand ist noch nicht abschließend geklärt, ob die an der Nordgrenze des „Haus der Talente“ stehenden Gehölze entfernt werden oder in die Außenplanung / Grünflächenplanung des Grundstücks mit einbezogen werden. Soweit ggf. eine Entnahme der teils spontan aufgewachsenen oder auch außerhalb der Grundstücksgrenzen angepflanzten Gehölze erforderlich wird, wird die Inanspruchnahme entsprechend der Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatschG berücksichtigt. Zudem sind im Zusammenhang mit der Eingrünung des „Haus der Talente“ zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Zum Umgang mit den zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebietes enthält das vorliegende Kaltluftgutachten bereits Empfehlungen. Der Einfluss des Vorhabens auf das Mikroklima kann im Rahmen der Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Allerdings ist aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation kommt. Eine Ergänzung der bereits vorliegenden Kaltluftgutachtens der Fa. Peutz Consult GmbH durch Simulationsrechnungen mit einem mikroskaligen Stadtklimamodell wird seitens des Fachbereichs Umwelt als nicht erforderlich eingeschätzt.

Im Zusammenhang mit der Eingrünung des „Haus der Talente“ sind zusätzliche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Diese werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend dargestellt.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung ist unabhängig von einer der Varianten erstellt worden. Im Hinblick auf ihr Untersuchungsgebiet geht sie sogar weit über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinaus und nimmt keinen Bezug auf eine der Varianten.

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ausgearbeitet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die nachfolgenden Bedenken beziehen sich jedoch auf die Erschließungsvariante 1. Somit ist keine Abwägung der hierzu aufgeführten Punkte erforderlich.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch Brilon Bondzio Weiser wird aufgezeigt, dass die Variante einer Erschließung über die Kindertagesstätte Löwenburg geprüft wurde (S. 10). Jedoch konnte im Rahmen der Untersuchung festgestellt werden, dass diese Variante aufgrund der zu erwartenden Konflikte nicht tragfähig ist. Hierzu zählen die Führung des Verkehrs über den Kita-Parkplatz während der Öffnungszeiten sowie der topographische Höhenunterschied. Demnach erfolgte keine vertiefende Betrachtung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Aufgrund der fehlenden Standortalternativen sind negative Umwelteinwirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens unvermeidbar. Für das Vorhaben werden jedoch verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen und die negativen Effekte entsprechend abzumildern.

Das Gebäude ist daher in nachhaltiger Holzbauweise geplant, die mindestens die KfW/40nh-Anforderung erfüllt. Durch den Einsatz von Holz kann der Betonanteil auf ein Minimum reduziert werden. Lediglich die Bodenplatte und das Untergeschoss werden in Beton ausgeführt.

Die Konstruktion erlaubt – auch bei partiellem Rückbau – die Trennung der Materialien zu Recyclingzwecken (cradle2cradle). Bei der Konstruktion wird eine Holzbauweise angewandt. Somit kann vor allem Holz als nachwachsender Rohstoff verwendet werden.

Zusätzlich wird auf den Dachflächen eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik-Modulen vorgesehen. Somit können die negativen Effekte durch die Versiegelung des Bodens reduziert werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung.

Mit Auswahl der Variante 2 (Kurttekottenweg) für das weitere Verfahren wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

Die Äußerungen zur Artenschutzprüfung werden nicht geteilt.

I/A 3 V 40/I_3(1): Äußerung_03

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Sportler-Heim TSV Bayer 04 am Kurtekottenweg
Datum: Donnerstag, 7. März 2024 11:53:03

Sehr geehrter [REDACTED],

wir haben uns die Pläne zum Sportler-Heim vom TSV Bayer 04 gestern (6.3.) angesehen. Wir sind Anwohner der Bertha-von-Suttnerstr. und wollen den Zu- und Abfahrverkehr aus unserem Wohngebiet südlich des Willy-Brandt-Ringes herauhalten. Der Verkehr durch die Bertha-von-Suttnerstr. ist schon jetzt am Morgen und Nachmittag durch die An- und Abfahrt zur Fontanegrundschule und durch die Parknutzung der Mitarbeiter von AUDI und SKODA sehr stark. Außerdem ist das Befahren der Bertha-von-Suttnerstr. und Fontanestr. wegen der zugeparkten einen Straßenseite sehr gefährlich, insbesondere weil beide Straßen der Schulweg von jungen Grundschulern sind.

Wir fordern deswegen, die Zufahrt zum Sportlerheim vom Kurtekottenweg zu verlegen (Varianten 2 bzw 3). Wir schlagen Variante 3 vor.

Mit freundlichem Gruß

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Kurtekottenweg. Die städtebauliche Variante 3, welche einen Mini-Kreisverkehr im Süden vorsieht, wurde in Abstimmung mit den weiteren Fachämtern der Stadt Leverkusen verworfen, da der Nutzen eines Kreisverkehrs als vergleichsweise gering eingeschätzt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

I/A 4 V 40/I_3(1): Äußerung_04

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Haus der Talente des TSV Bayer 04 am Kurtekottenweg
Datum: Freitag, 8. März 2024 18:24:04

Sehr geehrter [REDACTED]

Wir sind Anwohner der Bertha-von-Suttnerstr. und wollen den Zu- und Abfahrverkehr aus unserm Wohngebiet südlich des Willy-Brandt-Ringes nicht noch mehr belasten. Schon jetzt ist der Verkehr durch die An- und Abfahrt zur Fontane-Grundschule und durch die Parkplatznutzung der Mitarbeiter von AUDI und SKODA sehr stark belastet. Außerdem ist das Befahren der Bertha-von-Suttnerstr. und Fontanestraße wegen der zugeparkten einen Straßenseite und der häufig überhöhten Geschwindigkeit einiger Autofahrer sehr gefährlich. Beide Straßen werden zudem von jungen Schülern der Grundschule genutzt.

Wir fordern deswegen, die Zufahrt zum Sportlerheim vom Kurtekottenweg aus zu verlegen (Varianten 2 bzw 3). Wir favorisieren die Variante 3.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Kurtekottenweg. Die städtebauliche Variante 3, welche einen Mini-Kreisverkehr im Süden vorsieht, wurde in Abstimmung mit den weiteren Fachämtern der Stadt Leverkusen aufgrund der höheren Versiegelung verworfen, da der Nutzen eines Kreisverkehrs als vergleichsweise gering eingeschätzt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

I/A 5 V 40/I_3(1): Äußerung_05

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Str."
Datum: Montag, 18. März 2024 06:11:26

Von: [REDACTED]
Gesendet: Samstag, 16. März 2024 15:29
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Str."

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den B-Plan und das Vorhaben erheben wir Einspruch:

Einwendungen/Anregungen zum vorhaben-bezogenen Bebauungsplan für das "Haus der Talente" V 40/I

Gegen dieses Vorhaben, wie es in den Unterlagen zu dem B-Plan-Verfahren beschrieben ist, gibt es eine Vielzahl schwerwiegender Argumente und Bedenken, die eine Ablehnung rechtfertigen. Einige davon sind:

1. Im vorlaufenden Text zur "Rechtfertigung der Planung (Standort)" wird die gute Anbindung an den ÖPNV betont. Dies ist falsch und kann nur als vorgeschobenes Argument betrachtet werden. Die Entfernungen zu den S-Bahn-Haltestellen an den Stationen Wiesdorf und Chempark sind so groß, dass etwa 27 bzw. 24 min Fußweg einzuplanen sind (google-maps). Auch zur Bushaltestelle am Willy-Brandt-Ring/Heymannstr. sind es etwa 10 bis 11 min. Weitere ÖPNV-Möglichkeiten gibt es rund um das geplante Wohnheim nicht.
2. Entgegen der Darstellung unter "Städtebauliches Konzept" passt sich dieser "Koloss" nicht an die vorhandene Wohnbebauung an. Die angrenzenden Wohnhäuser sind alle nur 1- bis 1½-geschossig mit Giebeldach bzw. Walmdach und im Vergleich zu den Planungen des "Haus der Talente" ausgesprochen zierlich! Sehr deutlich wird dies auf dem Foto, das am 06.03.2024 im Leverkusener Anzeiger erschien.
3. Im geltenden Flächennutzungs-Plan ist ein erheblicher Teil der überplanten Fläche als Grünland ausgewiesen und darf u. E. nicht ohne Änderung des FNP in Bauland für Wohnen umgewandelt werden.
4. Für die Stadt Leverkusen ist im Jahr 2020 ein Klima-Anpassungs-Konzept erarbeitet und von den Gremien beschlossen worden. Dort ist die nun überplante Fläche wegen ihrer "sehr hohen thermischen Ausgleichsfunktion" hervorgehoben. Diese Fläche sollte also auf keinen Fall bebaut werden. Schon gar nicht mit einem solch massiven Baukörper, der den Luftaustausch und den thermischen Ausgleich erheblich behindern wird. Die Argumentation in dem ausgelegten Umweltgutachten ist in diesem Punkt nicht überzeugend.

Daher lehnen wir diesen B-Plan und das geplante Wohnheim ab!

5. Sollte das Vorhaben trotz aller Bedenken und Widerstände dennoch umgesetzt werden, dürfte die Anbindung nicht über die Elisabeth-Langgässer-Straße erfolgen (Variante 1), da dadurch die Siedlung "Am Kurtekotten" nicht nur in der Bauphase erheblich beeinträchtigt wird. Die Anbindung sollte vom Kurtekottenweg her erfolgen. Am besten über einen Kreisverkehr (Variante 3), der auch eine verkehrsberuhigende Wirkung auf den als Rennstrecke missbrauchten Kurtekottenweg hätte.

Leverkusen, den 16.03.2024

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

ÖPNV

Die Angaben zur Anbindung an den ÖPNV stellen keinen alleinigen Bewertungsmaßstab für den Standort dar, sondern informieren grundsätzlich darüber, dass die Anbindung an das regionale Busnetz sowie an den überregionalen Bahnverkehr gegeben ist und per Fuß oder per Rad günstig zu erreichen ist. Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen des pädagogischen Konzepts für die jugendlichen Sportler*innen soll eine selbstbestimmte und eigenständige Mobilität gewährleistet werden, insbesondere für die Wege zur Schule. Die Haltestelle „Heymannstr.“ ist mit einer Entfernung von rund 700 m in unter zehn Minuten Fußweg zu erreichen. Somit kann die Zielsetzung erreicht werden.

Baukörper

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert. Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die

effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet.

Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Vorhabens mehrere Solitäre befinden, sodass eine Einfügung in die Umgebung gegeben ist. Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die (Wohn-)Umgebung einfügen würden, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass durch die Konzentration die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) sowie zur Schaffung eines angemessenen Bebauungsabstands zur Wohnbebauung genutzt werden können.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wurde 2006 aus dem Jahr rechtsgültig. Er stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der städtebaulichen Planung dar. Gleichwohl stellt er für den gesamten zu überbauenden Bereich des Vorhabens eine Wohnbaufläche dar.

In solchen Teilen, in denen gemäß Flächennutzungsplan eine „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt ist, sind überwiegend die begrünten Außenanlagen inklusive der Ausgleichsflächen vorgesehen. Somit stimmt das Vorhaben mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Klima

Die Bedenken bezüglich möglicher negativer Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird jedoch nicht gefolgt. Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Zum Umgang mit den zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebietes enthält das vorliegende Kaltluftgutachten bereits Empfehlungen.

Der Einfluss des Vorhabens auf das Mikroklima kann im Rahmen der Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Allerdings ist aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation kommt.

Eine Ergänzung der bereits vorliegenden Kaltluftgutachtens der Fa. Peutz Consult GmbH durch Simulationsrechnungen mit einem mikroskaligen Stadtklimamodell wird seitens des Fachbereichs Umwelt als nicht erforderlich eingeschätzt.

Verkehrsvariante

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und im weiteren Verfahren entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Mit Auswahl der Variante 2 für das weitere Verfahren mit Anbindung an den Kurtekottenweg wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der

Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet. Die städtebauliche Variante 3, welche einen Mini-Kreisverkehr im Süden vorsieht, wurde in Abstimmung mit den weiteren Fachämtern der Stadt Leverkusen verworfen, da der Nutzen eines Kreisverkehrs als vergleichsweise gering eingeschätzt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen hinsichtlich des Standortes sowie zum Gebäudekörper werden nicht geteilt. Die klimatischen Gesichtspunkte werden durch die Planung berücksichtigt. . Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

I/A 6 V 40/I_3(1): Äußerung_06

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Einwand - WIESDORF - Wohnheim für jugendliche Sportler*innen -Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Sultner-Straße"
Datum: Montag, 18. März 2024 22:02:50

Sehr geehrter Herr Hennecke,

als Anwohner des Wohngebietes und als direkter Anlieger möchten wir unseren entschiedenen Einwand gegen das vorgeschlagene Bauprojekt zum Ausdruck bringen, insbesondere gegen die Variante 1 mit der geplanten Nutzung [REDACTED] als Zuwegung. Unser [REDACTED] Garten-Grundstück dient unserer Familie als Rückzugsort und Erholungsgebiet. Dort verbringen wir gemeinsam Zeit im Garten, umgeben von Pflanzen und Bäumen. Vor allem unser 5-jähriger Sohn genießt es, dort mit Freunden Fußball zu spielen oder auf dem Trampolin herumzuspringen.

Die Umwandlung [REDACTED] in eine Durchgangsstraße oder einen Weg würde nicht nur den Charakter unseres Wohngebiets entscheidend verändern, sondern auch die Sicherheit und Ruhe unserer Familie erheblich beeinträchtigen. Die erhöhte Verkehrsfrequenz und die damit verbundenen Risiken für spielende Kinder sind weder verhältnismäßig, noch hinnehmbar.

Aus der Planung der Variante 1 geht zudem beispielsweise nicht hervor, wie ein Weg mit dem jetzigen Wendehammer, inklusive Bürgersteig verbunden werden soll. Auch hier wäre jede Lösung, die zusätzlichen Verkehr und ggf. keinen Bürgersteig bedeuten würde, nicht zuletzt für hier wohnende Kinder und Senioren, nicht akzeptabel.

Wir fordern Sie daher nachdrücklich auf zu prüfen, ob eine Zuwegung - auch per Fußweg - wirklich tatsächlich unausweichlich notwendig ist. Weder für die Jugendlichen, noch für die Angestellten im Internat bietet eine solcher Weg einen Mehrwert, da weder Einkaufsmöglichkeiten, öffentlicher Personennahverkehr oder andere Infrastruktur besser erreicht werden können. Auch für Hundebesitzer aus der Siedlung, die ihre Vierbeiner auf der Wiese frei laufen lassen wäre ein solcher Weg nicht sinnvoll. Seit mehr als zwei Jahren nutzen diese die Wege zur Wiese von Norden und Süden. Ein solcher Weg würde lediglich die Sicherheit und das sehr intakte Zusammenleben in unserem Wohngebiet - unter anderem durch die Hinterlassenschaften der Hunde und sonstigen Müll - massiv negativ beeinflussen.

Aus unserer Sicht könnten die Planungsvarianten 2 oder 3 unter Umständen - ohne den Fußweg, also ohne Anbindung an die jetzige Siedlung - gangbare Alternativen zu Variante 1 darstellen.

Wir hoffen, mit unseren Einwänden bei Ihnen Gehör zu finden.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Bedenken gegen die Variante 1 werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird gefolgt. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die privaten Belange der Anwohnenden können somit geschont werden, da die Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße lediglich über einen schmalen Fußweg erfolgt. Durch diese Erschließung ist nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Elisabeth-Langgässer-Straße zu erwarten.

Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen. Hiermit soll eine räumliche Verbindung zu dem Wohngebiet hergestellt werden, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch die Wegeverbindung ist nicht anzunehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Hinsichtlich der Variantenentscheidung über den Kurtekottenweg wird der Äußerung zur Erschließungsplanung entsprochen. Hinsichtlich der Wegeführung wird den Bedenken nicht gefolgt.

[REDACTED]

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101

51373 Leverkusen

26.03.24
ka 2017
2013/24
→ Heuerlein
12/2013
↳ 61-Vorw.

Datum: 18.03.2024

Bebauungsplan V 40/ „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohnerin des [REDACTED] und direkte Nachbarin bitte ich um Prüfung meiner u.a. Argumente und der Bitte, diese gründlich, kritisch und unparteiisch zu prüfen und in Erwägung zu ziehen. Vielleicht könnten Sie mir auch einige meiner Fragen beantworten.

Aus Klima- und Naturschutzgründen, wegen den baulichen Ausmaßen, aus Flugsicherheitsbedenken und zusätzliche Beeinträchtigungen für die Siedlung und für uns als direkte Nachbarn bin ich gegen das gesamte Bauvorhaben „Haus der Talente“ und gegen den Entwurf des o.ä. Bebauungsplan mit allen 3 Varianten.

1. Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Verkehrsarten untersucht: • Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich, der umliegenden Straßen sowie der Bundesautobahn 3 • Zuglärm der Gleisstrasse westlich der Emil-Weyde-Straße • Fluglärm des Flugplatzes Kurtekotte

Bei der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wurde der Fluglärm des Flugplatzes Kurtekotten nicht berücksichtigt. Besonders an gering windigen, sonnigen Tagen (ab Freitagnachmittag, Wochenende, Feiertage) fliegen viele Motorsportflugzeuge und Segelflieger. Teilweise ist ein Abflug und Landeanflug alle 5-10 Min. zu erleben. Allein die Flugzeuge (Cessna 172, Robin DR 400, Cessna 182 RG) des Flugsportvereins haben eine dBA von mind. 73-83, dazu kommen noch Motorsportflugzeuge, die den Flughafen Kurtekotten anfliegen. Der Flughafen wird seit letztes Jahr auch vermehrt von Hubschraubern angefliegen oder niedrig überflogen (76-84 dBA). Auch beim Rollen der Flugzeuge auf der Landebahn zur Abstell- bzw. Warteposition entstehen erhebliche Schallpegel-Emissionen.

Eine problematische Lärmsituation tritt auf, da das Wohnheim mit seiner sensiblen Nutzung in geringer Entfernung zur Landebahn (ca. 150m) gebaut werden soll und ein geringer Höhenabstand bei der Landung (teilweise ca. 12m über Bodenniveau) besteht. Somit besteht auch während der Tageszeit eine Lärmbelastung (über 73 dBA). Eine uneingeschränkte Kommunikation im Außenbereich ist während des Flugbetriebs nicht möglich. Fenster von Schlafräumen können demnach auch tagsüber nicht zum Lüften gekippt werden, ohne das gesundheitsschädliche Immissionswerte auftreten.

Auch wurde bei der schalltechnischen Untersuchung nicht festgestellt, ob der Fluglärm (Der Innenhof wird beim Landeanflug in geringer Höhe überflogen.) im geplanten Innenhof des Wohnheims nicht stark reflektiert wird.

Desweiteren bezweifle ich die Verkehrsprognose stark an. Der Ausbau der A1 mit Megastelze wird das Verkehrsaufkommen auch auf der A3 erheblich verschärfen. Dazu kommt der geplante Ausbau der A3 mit neuem Rastplatz. Eine Verdoppelung des Verkehrs ist hier wahrscheinlich. Bei Stau und Unfällen auf der A1 und A3 wird der Willy-Brandt-Ring (und Friedrich-Ebert-Straße) als Alternativstrecke angezeigt, somit wird auch hier der Verkehr in Zukunft überproportional ansteigen. Durch die Öffnung des Knochenbergsweg für den Durchgangsverkehr wird auch die Fahrradstraße Kurtkottenweg/Knochenbergsweg wieder mehr Lärmemissionen erzeugen, die im Lärmgutachten auch nicht dargestellt sind.

2. Von den Vorhabenträgerinnen wird immer wieder angegeben, das die Fläche, die bebaut werden soll, im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist. Das stimmt, aber warum ist es so. Der 1. Entwurf des Flächennutzungsplans wurde um 1960 aufgestellt. Der einzige Bebauungsplan für einen Teil der Siedlung wurde 1966 aufgestellt (1971 In Kraft getreten). Eine Siedlung für Familien mit Eigentumswünschen sollte entstehen. Diese wurde auch nach und nach in den nächsten Jahren so bebaut. Die nicht bebaute Fläche westlich der Elisabeth-Langgässer-Straße sollte, wenn überhaupt für junge Familien mit Eigentumswünschen bebaut werden. Dazu kommt, dass der Flächennutzungsplan in einer Zeit beschlossen wurde, als von Klima- und Naturschutz in Leverkusen höchstens die Naturschützer gesprochen haben, lediglich die Seveso-Richtlinien wurden nachträglich eingepflegt. Der Flächennutzungsplan wurde im Frühjahr in seiner jetzigen Form verbindlich. Zwischenzeitlich wurde die Siedlung mit 8 neuen Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße erweitert. Eine Ausgleichsfläche für diese vereinbart und umgesetzt. Eine überdimensionierte Kindertagesstätte (Fertigstellung 2016) im Aussenbereich auf eine im Flächennutzung als Grünflächen und Schutzgrün ausgewiesenen Fläche gebaut. Diese Kindertagesstätte (Tagungszentrum?) sticht aus der vorhandenen Bebauung negativ heraus und die Erteilung der Baugenehmigung erscheint mir noch immer fragwürdig. Die Kindertagesstätte ist auch nicht für den Gemeinbedarf. Lediglich „Bayer- und Currenta-Kinder“ können die Löwenburg besuchen. Muss der Bebauungsplan 206/1 Kurtkottenweg/Fontanestraße“ der seit dem 14.08.2013 in Aufstellung ist, nicht zuerst Rechtsgültigkeit erlangen? Auf welcher Grundlage erhielt der Kindergarten Löwenburg die Baugenehmigung? Gab es hierfür Ausgleichsflächen? Im Geoportal wurden die Ausgleichsflächen seit mind. 2016 nicht eingetragen. Die Stadt Leverkusen hat beschlossen, daß die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sparsam erfolgen soll. Demnach sind vor Inanspruchnahme von Erweiterungsflächen am Siedlungsrand bevorzugt Wohnflächenpotenziale im Innenbereich – z.B. durch Baulückenschließung, Gebäudean- und -ausbau, behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen ect. auszuschöpfen (4.1.1. Wohnbauflächen). Bei diesem Bauvorhaben wird nichts davon berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 57/69 Elisabeth-Langgässer-Straße gibt eine Grundflächenzahl von 0,4 an. Das Bauvorhaben Haus der Talente bereits eine GRZ 0,6 an. Bereits hier werden Vorgaben der Grundflächenzahl überschritten. Legt man die umliegende Wohn-Bebauung (Kein Bebauungsplan) zugrunde, gibt es nur 1-geschossige und 1,5 geschossige Einfamilienhäuser. Die 8 neuen Einfamilienhäuser Elisabeth-Langgässer-Str. 10-20 durften nur 1,5 geschossig mit einem Pultdach (max. 57m über NN = 7,13m über Grund) oder Walmdach (max. 54,7m über NN = 6,20m über Grund) gebaut werden. Das Einfamilienhaus Elisabeth-Langgässer-Str. 2c wurde nur 1-geschossig genehmigt. Ein 2-geschossiger Neubau war an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig.

Wie kann es sein, dass das Haus der Talente 2-geschossig und zusätzlich erhöht (ca. 0,40m) geplant werden kann. Das ganze Gebäude ist mit seinen Ausmaßen von geschätzt 55 Breite x 50m Länge (lt. Bodengutachten sogar 62,5 x 50m) und einem 2-geschossigen (Vollgeschosse) Ausbau in dieser Nachbarschaft überdimensioniert und hinsichtlich ihrer baulichen Höhe nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt. Hinzu kommen noch als bauliche Anlagen die Stellplätze sowie Sport- und Spielplätze. Einige Sammel- bzw. Ruheplätze sind innerhalb der Seveso-Grenze geplant. Ist es verantwortungsvoll von den Betreibern und der Stadt Leverkusen ein Wohnheim für Kinder von 14-18 Jahren direkt an der Seveso-Grenze zu bauen? Ohne Schutzräume!

In der BauO NRW 2018; Dritter Teil Bauliche Anlagen, erster Abschnitt Gestaltung, §9 Gestaltung steht: (2) *Anlagen sind mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.* Dies ist in diesem Fall nicht gegeben.

Die im Gutachten angegebene Kompensationsfläche kann nicht herangezogen werden. Auf Grundlage der naturräumlichen Haupteinheiten sind für NRW Naturräume/Kompensationsräume ausgegrenzt, in denen zwischen Eingriff und Einsatz ein naturräumlicher Zusammenhang besteht. Eine Ausgleichsfläche ist eine Fläche, welche im Sinne der Eingriffsregelung ökologisch aufgewertet wird, um den Verpflichtungen der Bundeskompensationsverordnung nachzukommen. Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch Bauvorhaben verursacht werden, müssen ökologisch ausgeglichen werden. Hier wird ein bestehendes Ökosystem (Flora + Fauna) auf einer Binnendüne erheblich durch das Bauvorhaben zerrüttet bzw. zum Teil vollständig zerstört (Lärmimmission, Lichtimmission, Flächenfraß). Die Lärm- und Lichtimmissionen würden sich auch auf die Kompensationsflächen auswirken. Auch kann man diese Fläche ökologisch nicht mehr aufwerten. Jeder Eingriff würde das vorhandene Ökosystem schädigen (s. Kompensationsmaßnahme an der Elisabeth-Langgässer-Str.). Dort brüten die Schwarzkehlchen und die Zauneidechsen haben dort ein Habitat. Jedoch hat die Fledermauspopulation in diesem Gebiet bereits erheblich abgenommen. Vereinzelt Vögel benutzen zwar diese renaturierte Düne als Jagdgebiet. Jedoch wird die restliche unbebaute Binnendüne mit dem flachen Bewuchs, der am Rand wachsenden Bäumen, der Insektenvielfalt und Kleintiere (Mäuse, Kaninchen u.ä.) von den Raubvögeln, heimischen Singvögeln und jährlichen Vogelschwärme hauptsächlich bejagt. Eine ökologische Aufwertung wäre nur möglich, wenn das Gebiet für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich wäre. Dies widerspricht jedoch den Zusagen der Vorhabenträgerinnen. Alle Grünflächen (insbesondere die Kompensationsflächen) sollen weiterhin zu Erholungszwecke der Öffentlichkeit (Fussgänger + Hunden) zugänglich sein. Wurden hier bereits die Anwohner getäuscht?

3. Die Artenschutzprüfung ist mangelhaft. Die Begehungen fanden nur tagsüber statt und das zu einem Zeitpunkt, wo die geschützten Arten nicht auf Wanderung bzw. sich versteckt in Ihrem Habitat befinden. Die nachtaktiven Tiere wurden nicht in den Listen aufgenommen. Der Artenschutz von Insekten wurde gar nicht dokumentiert. Obwohl das Gebiet Heimat von vielen Sandbienen, Erdbienen, -hummeln und -wespen, Käfer, Heuschrecken, Nachtfalter, Schmetterlinge, Zikaden, Fliegen, Spinnentiere, Grillen u.ä. ist. Die Binnendüne hat ein bestehendes Ökosystem. Die Fläche wird seit Jahrzehnten max. 2-mal im Jahr gemäht. Ansonsten wird sie sich selbst überlassen. Die Fläche wurde nie oder seit Jahrzehnten nicht gedüngt und auch kein Insektenschutzmittel wurde in diesem Zeitrahmen hier versprüht. Das, die Bodenbeschaffenheit und der letzte nicht bewirtschaftete „dunkle“ Raum ist der Grund für diese Vielfalt. Durch den Bau der Kindersgartenstätte (zukünftiges Tagungszentrum?) Löwenburg und deren unverhältnismäßige Beleuchtung bei Nacht wurde im Westen die Flugrouten der Fledermäuse stark eingeschränkt. Im Osten kamen die Lichtimmissionen der 8 neuen Einfamilienhäuser dazu, die ebenfalls die Routen einschränkt. Durch das geplante

[REDACTED]

Bauvorhaben wird eine weitere Lichtschranke kpl. West- und Nord-Seite errichtet. Lichtsmog führt nachweislich zu Insektensterben. Hinzu kommt der extreme Flächenfraß und der daraus resultierenden bedeutende Abnahme von Insekten. Die nachtaktiven Tiere werden ebenfalls gestört und ihr Lebensbereich weiter eingeschränkt.

4. Die Luftsicherheit muss bei dem Bauvorhaben besonders gründlich beachtet werden. Das Gebäude soll direkt unterhalb der Einflugschneise (insbesondere Landung) gebaut werden. Zur Zeit beträgt der Abstand bei Landung zwischen Bodenhöhe und Motorsportflugzeug nicht mal 12 m. In der Vergangenheit gab es bereits einen Flugzeugabsturz in einem Garten an der Bertha-von-Suttner-Straße (keine 10m von dem geplanten Gebäude Haus der Talente entfernt). Ein weiterer Flugzeugabsturz gab es auf der Tennisanlage. Auf der Grünfläche am Kurtekottenweg nahe Löwenburg stürzte ebenfalls schon ein Flugzeug ab. Ein Flugzeug stürzte auf der Kölner Seite auf eine Ackerfläche zum Waldrand hin ab. Verschiedene Heißluftballons mussten auf der Fläche des geplanten Bebauungsplans notlanden oder hatten dort Schwierigkeiten genügend Höhe zu gewinnen. Ich finde es nach wie vor fahrlässig an dieser Stelle ein Wohnheim einzurichten. Beim Bau muß aus Luftsicherheitsgründen genau festgelegt werden, wo ein LKW-Krahn stehen kann und wie weit er ausfahren darf (Höhe). Ein Aufbau eines Krans im Landebereich ist unmöglich. Fragwürdig ist somit der Bau des Kellers und des Gemeinschaftsbereichs (Holzkonstruktion in Skelettbauweise), der Betreuer-Wohnung (Holzkonstruktion in Skelettbauweise) mit Pultdach im nördlichen Bereich. Auch wie die senkrechten Holzleistenverschalungen an den Wohngruppen ohne Kran angebracht werden können, erschließt sich mir nicht. Oder wird der Flugbetrieb während der Bauphase kpl. eingestellt?

Im Zuge des Bauvorhabens der 8 Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße wurde in der Stellungnahme des Dezernats 26 der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.07.2019 festgestellt. Hindernisüberwachung (Auszug) Ich weise darauf hin, dass Krane und andere Bauhilfsanlagen im Baugebiet wahrscheinlich ein Luftfahrhindernis darstellen und den Flugbetrieb am Flugplatz beeinträchtigen können. Als Sicherheitsgründen muss daher im Rahmen der Baugenehmigung besonders darauf hingewiesen werden, dass Krane und andere Bauhilfsanlagen, welche die Bauwerkshöhe überschreiten, vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde und dem Flugplatzbetreiber abzustimmen ist. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass bei der Errichtung von Kranen mit erheblichen Einschränkungen insbesondere höhenmäßiger Art zu rechnen ist.

Ich möchte darauf hinweisen, daß sollte ein Kran vor Ort aufgestellt und der Flugbetrieb weiterhin fortgeführt werden, nicht nur das Bauvorhaben, die Dienstleister, Piloten und Passagiere vor Ort gefährdet sind, sondern auch wir als direkte Nachbarn. Somit muss in diesem Fall das ganze Bauvorhaben gestoppt werden. An wen muss ich mich in diesem Fall wenden (Bauträger, Flughafen, Polizei, Bezirksregierung Düsseldorf-Luftsicherheit)? Des weiteren ist eine große Photovoltaik-Anlage auf dem Dach geplant. Die Ausrichtung ist westlich. Hier muss die Blendwirkung ausgerechnet werden. Durch den Flugverkehr westlich und über dem geplanten Gebäude können die Piloten wesentlich am Nachmittag geblendet werden. Ausserdem müßte der Betreiber des Wohnheims, die Feuerwehr und der Flughafen einen Plan ausarbeiten, wie eine Löschung von statten gehen sollte. Ein Brand an dieser Stelle verhindert die Landung von bereits fliegenden Motorsportflugzeugen und -Seglern (Extreme Rauchentwicklung – Landung auf Sicht?).

5. Das Bauvorhaben betrifft den Klimaschutz und ist nicht nachhaltig.

Die Bedeutung und Gefährdung der Binnendüne:

In NRW gelten Binnendünen (Trockenbiotope auf Dünen) als extrem bedroht. Die hohen Temperaturen und Verdunstungsraten während der Sommermonate sowie die allgemeine

Nährstoffarmut bedingen ein reiches Arteninventar an wärme- und trockenliebenden Pflanzen- und Tierarten (Sandrasenvegetation, Heuschrecken, Wildbienen, Eidechsen). Der sandige Boden ist nicht in der Lage, größere Mengen an Wasser zu speichern. So erfolgreich die Dünenpflanzen auf trockenwarmen Standorten gedeihen, so wenig Chancen hätten sie auf normal durchfeuchteten Böden, wo sie der Konkurrenz schnellwüchsiger Arten stets unterliegen.

Sandrasen können sich auf größeren offenen beziehungsweise unbewachsenen Sandflächen relativ rasch einstellen. Meist sind Gräser und Kräuter die Erstbesiedler, danach folgen im Laufe der Zeit an trockene Standorte angepasste Moose und Flechten. Nach mehreren Jahren erreichen diese ihre optimale Ausbreitung. Bleiben Bodenstörungen aus, werden die Sandrasen in der Situation des Klimawandels rasch in natürlicher Sukzession von Halbtrockenrasen oder von Gehölzen überwachsen. Nur an Stellen, an denen durch Tritt und Beweidung wieder offene Sandflächen entstehen, können die Pflanzengesellschaften der Sandrasenflur überleben.

Größere Dünenareale benötigen in der Regel wenig Pflege. Mittelfristig liegt der Pflegeschwerpunkt in der Vermeidung von starkem Aufwuchs von Gehölzen und Bäumen. Auf Dünenflächen, auf denen größere Kaninchenpopulationen existieren, tragen die Wildkaninchen (*Oryctolagus cuniculus*) durch ihr ständiges Scharren und Buddeln dazu bei, auf natürliche Art und Weise kleine Areale freizuhalten.

Im Bereich empfindlicher Flugsandfelder sollten Spaziergänger generell auf Pfaden und Wegen bleiben und keine Abfälle in der freien Landschaft zurücklassen (Nährstoffeintrag). Hundekot ist in diesem Zusammenhang eine Gefahr für die Sandrasengesellschaften.

Die Oberfläche offener Sandböden zeigt extreme tages- und jahreszeitliche Temperaturschwankungen. Da die Poren des Sandes groß sind, speichern sie wenig Wasser und leiten Wärme schlecht. Auf Binnendünen des Oberrheintals können am Tag bis zu 70 °C gemessen werden, in der Nacht dann nur noch 17 °C. Solche Temperaturen lassen nur noch Spezialisten überleben. Allerdings fällt bereits einen Zentimeter unterhalb der Oberfläche die Temperatur gewaltig ab und etwa in 10 cm Tiefe sind tageszeitliche Schwankungen minimal. Diesen Umstand machen sich zahlreiche bodenlebende oder grabende Arten zunutze.

Bis auf die gemessene Temperatur von 70 Grad C trifft alles auf die Binnendüne (Feinsand/Dünensand/Hochflutsand/Sande und Kiese der älteren Niederterrasse des Rheins) am Kurtekottenweg/Elisabeth-Langgässer-Str./Bertha-von-Suttner-Straße zu. Der Geotechnische Bericht beweist den Aufbau der Binnendüne. Der Binnendüne entstand durch die Ablagerung der älteren Niederterrasse des Rheins, die lokal von Dünensanden überdeckt wurde. Laut Gutachten gibt es einen humoser, schluffriger Feinsand bis 0,3-0,4m tiefe. Bei einer Begehung vor Ort stellt man schnell fest, dass die Tiefe stark variiert, teilweise reicht dieser Feinsand keine 5 cm tief. Der Boden ist laut Gutachten setzungsempfindlich und gering tragfähig. D.h. es muss für das ganze Bauvorhaben (Laut Gutachten Gebäude von 62,5 x 50m) zzgl. Zuwegung, Stellflächen, Feuerwehrflächen, Sitzbereiche und Nebengebäude ein Bodenaustausch von mind. 0,4m gegebenfalls auf 1,6m Tiefe stattfinden. Für den Keller (125m²) muß bis zu den älteren Niederterrasse des Rheins ausgeschachtet werden. Der Boden kann nur für die Ausgestaltung der Grünfläche verwendet werden oder muss entsorgt werden. Stattdessen wird auf der gesamten Fläche verdichtbares Material aufgeschüttet. Der Baugrund muß zusätzlich statisch verdichtet werden. Eine Einwirkung bis 4m Tiefe vorgesehen. Damit ist der Baugrund mind. 62,5 x 50m bereits versiegelt. Alle anderen Flächen (Zuwegung, Stellflächen, Feuerwehrflächen, Sitzbereiche) sind ebenfalls versiegelt oder so sehr verdichtet, dass das Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann. Die Wasserdurchlässigkeit wird in den Untergrunden stark herabgesetzt. In diesem zerstörten Gebiet wird die Flora und Fauna der Binnendüne zerstört. Ein begrüntes Dach ist keine Kompensation. Ausserdem entfällt der Temperatursausgleich in der Nacht. Dieser Ausgleich ist vorhanden und wird nur marginal in der Kaltluftuntersuchung angegeben. Es ist bekannt das versiegelte Flächen und Gebäude keine Kaltluft produzieren können, stattdessen speichern sie die Hitze und geben sie an ihrer Umgebung ab. Mit dem Bau wird massiv die Kaltluftproduktion gestört (Flächenfraß und zusätzliche Erhitzung durch Versiegelung + Gebäude).

6. Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen von 2019

Leverkusen ist laut Klimaanpassungskonzept 2019 überdurchschnittlich stark von heißen Perioden betroffen. Bis 2050 wird eine Zunahme von heißen Tagen prognostiziert. In der Stadt ist ein hoher Anteil verdichteter Siedlungsfläche ohne thermischen Ausgleich. 44,7 % aller Einwohner sind von Belastungen durch Hitze betroffen. Das Gebiet hat einen hohen bis sehr hohen thermischen Ausgleich. Sie ist eine klimaökologische relevante Fläche.

Bereits jetzt hat die anschließende nördliche sowie die westliche Siedlungsbebauung eine schwache bis mittleren nächtlichen Überwärmung. Ein Bau mit den Maßen von 62,5 x 50m 2-geschossig zuzüglich der versiegelten Fläche wird den Kaltluftenwirkungsbereich bedeutend schädigen, vielleicht auch aufheben. In der Vergangenheit kam der Wind meist aus West oder Süd/West Richtung. Das Gebäude verhindert somit bereits die Luftbewegung nach Norden und Westen zu der anliegenden Siedlung. Durch den Neubau der 8 Einfamilienhäuser (1,5 geschossig) an der Elisabeth-Langgässer-Straße ist die Frischluftzufuhr aus dem Süden eingeschränkt. Das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt in erheblichem Maße das Leben in der benachbarten Siedlung.

Kaltluftuntersuchung v. 30.06.2023 wurde anhand eines Modells durchgeführt (ohne übergeordneten Regionalwind!).

Laut Kraftluftuntersuchung ist ein Strömungsabbruch durch das geplante Gebäude gegeben. Das Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7m ist ein Hindernis. Das Gebäude ist mit seinen versiegelten Flächen eine kleine Wärmeinsel und wirkt sich kontraproduktiv aus. Die bebaute und versiegelte Fläche produziert keine Kaltluft (10-20m³/m²h). Nicht berücksichtigt wurde in der Untersuchung der übergeordnete Regionalwind der meist aus West bzw. Süd/West weht. Der auf dem geplanten Baugelände produzierte Kaltluftfluss kann nicht mehr zu der benachbarten Siedlung fließen. Im Modell wird die Fläche teilweise mit hochwachsenden Gräser abgebildet. Dies ist nicht korrekt. Dies verfälscht ebenfalls die Untersuchung. Auch die Bodenart (Sand) wurde nicht berücksichtigt.

Anlage 11: Prozentuale Änderung des Kaltluftvolumenstroms im Umfeld des Planvorhabens – 2 Stunden nach Sonnenuntergang zeigt die höchste negative Änderung (größer -10%) an der Berthavon-Suttner-Straße und am Wendehammer Elisabeth-Langgässer-Straße.

Anlage 13: Höhe des Kaltluftschicht im Umfeld des Planvorhabens zwei Stunden nach Sonnenuntergang

Liegt es teilweise im Plangebiet bei 5-10m Höhe (Gebäudehöhe über 7m)

Anlage 13: Höhe des Kaltluftschicht im Umfeld des Planvorhabens 6 Stunden nach Sonnenuntergang

Liegt es teilweise im Plangebiet bei 5-10m Höhe (Gebäudehöhe über 7m)

Anlage 11: Prozentuale Änderung des Kaltluftvolumenstroms im Umfeld des Planvorhabens – 6 Stunden nach Sonnenuntergang zeigt die höchste negative Änderung (größer -10%) im gesamten Umfeld des geplanten Gebäudes.

7. Abwasserentsorgung

Der Kanal „Elisabeth-Langgässer-Straße 2-16 hat seine Kapazitätsgrenze zeitweise schon erreicht (Neubau EFH). Die Abwasserentsorgung durch das Haus der Talente mit mind. 20 Bädern, Gemeinschaftstoiletten, Grosswäscherei und Grossküche kann nicht über den „Siedlungskanal“ erfolgen. Des weiteren würden die Tiefbauarbeiten für die Kanalanbindung das Wurzelwerk der Bäume und Sträucher auf dem benachbartem Grundstück erheblich schädigen, wahrscheinlich müßten diese sogar gefällt werden (Standicherheit). Am Grundstück Elisabeth-Langgässer-Straße 8 zum Flurst. 262 +263 stehen u.a. eine mehr als 60 Jahre alte Birke und eine mehr als 60 Jahre alte Kiefer, diese sind Lebensraum von verschiedenen Tieren, große Schattenspender und CO²-

Umwandler. Die Stadt Leverkusen hat eine Grünsatzung erstellt. Die privaten Grundstücke sollen einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel leisten. Es sollen Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Eine Ersatzpflanzung mit gleicher Wertigkeit ist nicht bezahlbar

8. Fuß- und Radweg vom Haus der Talente zum Wendehammer Elisabeth-Langgässer-Straße

Der o.a. Fußweg wird bei einer Anbindung am Kurtekottenweg nicht benötigt. Die Sportler*innen können den Kurtekottenweg benutzen, sowie die 2 Privatwege von Bayer (Weg neben Tennisplatz zur Elisabeth-Langgässer-Straße/Weg neben Löwenburg zur Bertha-von-Suttner-Straße). Der geplante Weg vernichtet Grünfläche. Hier wurde zwischenzeitlich ein Garten mit vielen heimischen Pflanzen angelegt. Der Bestand der von den Vorhabenträgerinnen zugesagten wassergebundenen Wegedecke von max. 2,5m ist fragwürdig, da die Wurzeln der über 60 Jahre alte Birke und Kiefer diese beschädigen könnten. Eine gebundene Wegefläche wäre verdichtet jedoch nicht versiegelt. Dennoch wird die Wasserdurchlässigkeit herabgesetzt.

9. Für das Plangebiet und die angrenzenden, nicht bebauten Flächen bis zur südlichen Stadtgrenze nach Köln sowie zur Edith-Weyde-Straße nach Westen wurde das Entwicklungsziel 2 festgesetzt, d.h. „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

10. Das Bauvorhaben widerspricht dem Bundesbodenschutzgesetzes §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, Verbund Entsorgung. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, ...

Das Bauvorhaben ist auf einer Binnendüne geplant. Der Bodenaufbau der Binnendüne ermöglicht das das Niederschlagswasser natürlich gefiltert und ohne schädlichen Verunreinigungen ins Grundwasser gelangt. Die Binnendüne hat eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Selbst beim Hochwasserereignis 2021 entstanden keinerlei Wasseransammlungen. Wohingegen der Kindergarten Löwenburg und die EFH Elisabeth-Langgässer-Str. 5-22a und folgende, Bertha-von-Suttner-Straße 3 und folgende teilweise überflutet war bzw. die Keller unter Wasser standen. Es ist anzunehmen das die gravierende Versiegelung der Binnendüne das Überschwemmungsrisiko in diesen Bereichen weiter erhöht.

11. Verkehrsaufkommen

[REDACTED]

Dieses Verkehrsaufkommen wurde vom Betreiber selber angegeben. Es ist wahrscheinlich, dass das Verkehrsaufkommen unrealistisch niedrig angegeben wurde, um die Genehmigung des Projekts zu fördern. Keine Besucher, keine regelmäßigen Dienstleister, keine mopedfahrende Jugendliche uvm. wurden angegeben.

12. Grünsatzung der Stadt Leverkusen (Entwurf)

Ziele und Inhalte der Satzung: Das Hochwasser 2021, die heißen Sommer in Folge, Trockenheit und Brandgefahr – auch die Stadt Leverkusen muss sich dem Klimawandel anpassen und widerstandsfähiger gegen die zunehmenden Wetterextreme werden. Das ist das Ziel der Grünsatzung.

In Zukunft mehr und geeignete Begrünung und weniger Versiegelung.

Dies Bauvorhaben versiegelt laut Gutachten bereits mindestens $4227 \text{ m}^2 + 573 \text{ m}^2 = 4.800 \text{ m}^2$.

Hinzu kommen noch die Feuerwehrebereiche, Terrassen, Wege, Stellplätze u.ä. die ebenfalls versiegelt oder sehr stark verdichtet werden.

13. Das Projekt „Haus der Talente“ dient auch nicht dem Allgemeinwohl, indem der Breitensport gefördert wird. Noch haben Leverkusener Bürger oder auch Neubürger einen Vorteil durch das Projekt. Das Projekt ist eine wirtschaftliche Überlegung und sollte nicht bevorzugt werden.

14. Laut Beschlussvorlage Seite 4 (Begründung) gibt es keinen anderen Standort mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit. Der o.a. Standort wäre alternativlos.

Diese Behauptung ist falsch!

Es gibt einige Alternativen:

Es gibt den Standort ehem. Schwimmbad Auermühle, dieser wird zur Zeit teilweise und temporär als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Dieser Standort hat eine bessere Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr und zu den verschiedenen Schulformen (die meist in Opladen liegen). Sie liegt innerhalb des Stadtgebiets. Eine Wohnbebauung ist dort zukünftig geplant. Sie ist bereits teilweise erschlossen und der Boden versiegelt. Das Grundstück ist Eigentum der Stadt Leverkusen.

Ebenfalls kommt die City C in Frage. Diese Grundstücke bzw. Gebäude sind ebenfalls im Eigentum der Stadt. Dort ist eine Wohnbebauung und Büroräume geplant. Sie liegt noch verkehrsgünstiger und in einem Mischgebiet. Das Grundstück ist versiegelt und in der Innenstadt. Die Verkehrsemissionen sind vergleichbar mit dem Standort Wiesdorf, Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Str. (laut Gutachten Verkehrsemissionen eines Mischgebietes bei Nacht). Es gibt dort keinen Flugverkehr.

Im St. Josef Krankenhaus ist nur noch die Notaufnahme in Betrieb. Auch dieses Gelände würde sich für das Wohnheim anbieten, Hier müssten lediglich Schutzräume wegen der Seveso-Richtlinien eingeplant werden. Rund um das Gelände gibt es alte Wohnbebauung.

Grundstück Manforter Str. Ecke Körner Str. (inkl. altes Kirchengebäude?). Das Grundstück ist groß genug für ein Wohnheim, da es hier 3-stöckig gebaut werden könnte. Der Standort befindet sich in einem Wohngebiet. Die Verkehrsemissionen sind hier geringer. Die Infrastrukturanbindung vergleichbar. Das Gelände ist bereits teilweise versiegelt und liegt im Innenbereich der Stadt.

[REDACTED]

In der Bahnstadt Opladen gibt es noch nicht bebaute Grundstücke. Die Bahnstadt Opladen liegt am verkehrsgünstigsten für das geplante Wohnheim. 90 % der Sportler*innen der geplanten Wohngruppen gehen in Opladen zur Schule. Die neue Sporthalle (NRW-Sportschule = Landrat-Lucas-Gymnasium) wird auf dem Gelände der neuen Bahnstadt in der Werkstättenstraße errichtet. Die Bahnstadt Opladen hat eine sehr gute Infrastruktur. Wobei dies kein ausschlaggebender Punkt ist, da laut Aussage der Vorhabenträgerinnen die Sportler*innen des Wohnheims mit Shuttle-Bussen (Zeitersparnis) zu den Trainingsstätten gefahren werden sollen.

Sicherlich gibt es noch andere Baugrundstücke in Leverkusen, die für das Bauvorhaben Wohnheim „Haus de Talente“ in Betracht kommen. Es gibt keine Rechtfertigung (Standort) für den Bau des Wohnheims in Wiesdorf, Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße. Lediglich die wirtschaftlichen Vorteile der fünften Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (FBRE) und der Vorhabenträgerinnen sind Gründe für das Bauvorhaben an dieser Stelle. Dies erkennt man an der vorliegenden Standortalternativprüfung seitens des TSV Bayer 04 Leverkusen und der Bayer 04 Leverkusen GmbH. Alle Grundstücke sind im Eigentum von Bayer und anderweitig schlecht bzw. gar nicht veräußerbar.

Ich möchte mit einer Prognose bei Nichtdurchführung der Planung enden und die Möglichkeiten die dabei entstehen könnten.

Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhaben wird die Fläche – zumindest für einen überschaubaren Zeitraum (kann man auch als Einschüchterung für die Anwohner verstehen) – weiterhin im Brachstadium verbleiben.

D.h. die Kaltluftproduktion, die Frischluftzufuhr, die CO²-Bindung wird nicht verringert bzw. verhindert. Der thermische Ausgleich erfolgt unvermindert. Das vorhandene Ökosystem (Biotopzustand) bleibt ohne Veränderung bestehen. Die Flora und Fauna kann sich weiter und nur gering gestört ausbreiten. Die Binnendüne mit ihrer hohen Schutzwürdigkeit (Boden) bleibt erhalten. Aus bodenkundlicher Sicht ist die Fläche als Acker oder zur landwirtschaftlicher Nutzung nicht geeignet.

Die Möglichkeiten sind vielfältig. Zuerst sollte die Binnendüne als Naturschutzfläche ausgewiesen werden. Bisher hat Leverkusen nur 2,25 % Naturschutzfläche ausgewiesen und das Landesziel lautet aber 15%. Mit einer Kooperation mit Natur- und Klimaförderer kann man sicherlich die Fläche zu einem außerschulischen Lernort, durch erkunden und beobachten der Flora, Fauna und das vorhandene Ökologische System ausbauen. Die Geschichte der Binnendüne an interessierte Leverkusener und Besucher näher bringen. Mit gelebtem Umwelt- und Artenschutz steht der Leverkusener Bevölkerung die Fläche als Erholungs- und Lernort zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Zeit und Mühe.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Ablehnung gegen das Vorhaben wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird jedoch nicht gefolgt. Es werden keine nachvollziehbaren Gründe angeführt, welche das Vorhaben grundsätzlich infrage stellen.

Zu 1.:

Entgegen der Behauptung wurde der Fluglärm im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Die Untersuchung stützt sich auf offizielle Zahlen und stellt dar, dass keine Beeinträchtigung der Bewohner*innen erfolgt. Die Anzahl der Starts und Landungen kann jedoch je nach Wochentag und Tageszeit schwanken. Die Bedenken können somit nicht nachvollzogen werden. Die Behauptung, das Gebäude verursache durch den Innenhof eine Reflexion, kann nicht nachvollzogen werden.

Das geplante Bauvorhaben an der A3 ist temporär und ist somit nicht in die Verkehrsprognose eingeflossen. Es ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen nach der Baumaßnahme wieder entsprechend verringert und somit keine dauerhaften Effekte durch die Baumaßnahme entstehen.

Die Bedenken, dass die Öffnung des Knochenbergswegs zu einer Erhöhung des Durchgangsverkehrs führt, werden zur Kenntnis genommen. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine erneute Verkehrszählung. Es wurde nachgewiesen, dass das Verkehrsaufkommen nicht signifikant gestiegen ist. Die Ergebnisse werden im Verkehrsgutachten im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dargestellt.

Zu 2.:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wurde 2006 rechtsgültig. Er stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der städtebaulichen Planung dar. Gleichwohl stellt er für den gesamten zu überbauenden Bereich des Vorhabens eine Wohnbaufläche dar. In solchen Teilen, in denen gemäß Flächennutzungsplan eine „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt ist, sind überwiegend die begrünten Außenanlagen inklusive der Ausgleichsflächen vorgesehen. Somit stimmt das Vorhaben mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Der ehemals aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206/I zur Kindertagesstätte Löwenburg ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens V40/I.. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht eine Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtkottenweg/Fontanestraße“, dessen Aufstellung im Jahr 2012 erfolgte. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 25.02.2013 beschlossen (Vorlage Nr. 1984/2013) und wurde vom 20.03.13 bis 22.04.13 durchgeführt. Aufgrund einer Planänderungen wurde nach der öffentlichen Auslegung zudem eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte mit acht Gruppen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der westlich und südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, weitere Kitas). Der vom Geltungsbereich des V 40/I erfasste Teil sah die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie östlich einer

Fläche für die Landwirtschaft vor. Zum Bebauungsplan Nr. 206/I erfolgte ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2189/2013), in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

In zeitlicher Folge wurde die heute bestehende Kindertagesstätte „Löwenburg“ nach § 35 BauGB genehmigt. Sollte das Verfahren Nr. 206/I weitergeführt werden, wäre dieses mit einer Änderung bzw. Rücknahme des Geltungsbereiches verbunden, um sich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I und der nun für diese Flächen aktuellen Konzeption abzugrenzen. Bei sich überschneidenden Bebauungsplänen setzt der jeweils zuletzt rechtswirksam gewordene Bebauungsplan das gültige Ortsrecht fest.

Die Planung des Vorhabens auf einer Außenbereichsfläche wurde erst nach sorgfältiger Prüfung der Standortalternativen angestoßen. Aufgrund vielfacher Faktoren, darunter Einfügung in die Umgebung, verkehrliche Anbindung und Nähe zu schulischen und sportlichen Infrastrukturen, eignet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I in hohem Maße für das Vorhaben. Eine adäquate Alternative im Innenbereich besteht für das Vorhaben nicht. Dies wird in Kapitel 21 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I ausführlich dargestellt.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich geplante Gebäude zwischen der Kita Löwenburg sowie der angrenzenden Wohnbebauung der „Elisabeth-Langgässer-Straße“ befindet und somit städtebaulich eine Arrondierung des Siedlungsgefüges stattfindet.

Für das Vorhaben ist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet.

Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Vorhabens mehrere Solitäre befinden, sodass eine Einfügung in die Umgebung gegeben ist. Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die (Wohn-)Umgebung einfügen würden, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass durch die Konzentration die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) sowie zur Schaffung eines angemessenen Bebauungsabstands zur Wohnbebauung genutzt werden können.

Außerdem wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Aufenthaltsangeboten darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und die Freizeitaktivitäten insbesondere im Innenbereich stattfinden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 17 m zum geplanten Gebäude aufweist, um eine ausreichende Abstandsfläche zu gewährleisten. Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch hochwertige Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Die Situation, dass sich Sammel- und Außenbereichsflächen innerhalb der Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen befinden, wird durch die Planung berücksichtigt.

Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallthematik ist die maximale Anzahl an Personen, die sich zeitgleich innerhalb der Planungszone 2 aufhalten. In Bezug auf das Vorhaben betrifft dies lediglich die westlichen Außenanlagen, da sich das Gebäude selbst außerhalb der Planungszone 2 befindet. Es ist davon auszugehen, dass die Sportler:innen in der Regel in Kleingruppen zu unterschiedlichen Zeiten mit Sammeltransportern zu den Sportstätten gefahren werden. Darüber hinaus ist im Außenbereich innerhalb der Planungszone 2 nicht mit Versammlungen zu rechnen. Aufgrund der dennoch bestehenden Betroffenheit des innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs wurde ein Maßnahmen- und Sicherheitskonzept zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet, welches Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorgesehenen Nutzungskonzepts wird.

Der Behauptung, die im Gutachten angegebene Kompensationsfläche könne nicht herangezogen werden, wird nicht gefolgt.

Der Einwand ist nicht nachvollziehbar und eine derartige Kompensationsregelung nicht bekannt. Vielmehr ist es so, dass die Eingriffe gem. Bundesnaturschutzgesetz §§ 13ff BNatSchG nach Möglichkeit in einem räumlichen, funktionalen und zeitnahen Zusammenhang durchgeführt werden sollten.

Für die mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriffe werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt, wie dies die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz §§ 13ff BNatSchG vorsieht. Anders als die Einwendung beschreibt, handelt es sich bei dem derzeitigen Biotopbestand um eine ruderalisierte Ackerbrache, die nach der Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (bis etwa 2014) entstanden ist. Diese Fläche ist im Hinblick auf die Lebensgemeinschaft aus Pflanzen und Tieren in ihrem Biotopwert nicht gleichbedeutend mit der renaturierten Düne oder der Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges. Zudem unterliegt die Fläche einer ständigen Beunruhigung durch Naherholungssuchende, die oftmals freilaufende Hunde bei sich führen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Fauna beitragen.

Die Eingriffe sowie auch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß des anerkannten Biotopwertverfahrens für Nordrhein-Westfalen bewertet und kommen durchaus zu einer Aufwertung der Kompensationsfläche.

Lärm- und Lichtemissionen treten durchaus in Wohngebieten auf und sind auch Gegenstand der bisherigen Wohnflächen.

Die Artenschutzprüfung wie auch der Umweltbericht geben entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen vor, die sich an der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ orientiert, die unter der Federführung der Schweizerischen Vogelwarte mit Partnern aus Deutschland und Österreich entstanden ist (vogelglas.vogelwarte.ch). Die dortigen Vorgaben berücksichtigen nicht nur die Belange der Vögel, sondern auch der Insekten, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiergruppen.

Es ist vorgesehen, die Ausgleichsfläche, ähnlich wie den Bereich der renaturierten Düne, einzuzäunen und zu beruhigen. Somit soll sich der Lebensraum als Bindeglied zwischen der renaturierten Düne und der Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges weitgehend ungestört entwickeln können.

Die Fläche wird an ihrem Außenrand begehbar sein.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Trampelpfade, welche durch die Ackerbrache führen, keine öffentlichen Wege sind, sondern auf privatem Grund wild und ohne Genehmigung angelegt wurden. Es gibt also keinen öffentlichen Anspruch auf diese Fläche und die dortigen Wege.

Der Vorhabenträger hatte sich jedoch bereiterklärt auch weiterhin eine eingeschränkte Wegenutzung zu tolerieren, aber ohne rechtliche Verpflichtungen dafür zu übernehmen.

Die Forderung, die Fläche zu Erholungszwecken der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen käme einer Enteignung gleich. Eine derartige Zusage wurde vom Vorhabenträger nicht gegeben.

Zu 3.:

Die Artenschutzprüfung berücksichtigt die sogenannten „planungsrelevanten Arten“. Dabei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl der Lanuv (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) unter Berücksichtigung derjenigen FFH Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) zu bearbeiten sind.

Da bei einem Planvorhaben nicht alle planungsrelevanten Tiergruppen in Frage kommen, wird der Untersuchungsumfang mit der zuständigen Behörde – hier: Stadt Leverkusen, Untere Naturschutzbehörde – im Hinblick auf Methode und Umfang abgestimmt.

Für das Planvorhaben wurden festgelegt: 3-malige frühmorgendliche Begehung zur Erfassung der Vögel; 1-malige nächtliche Begehung zur aktiven Erfassung der Fledermäuse sowie passive Langzeiterfassung über 3 Horchboxen (eingesetzt wurden allerdings 6 Horchboxen); 1-malige Begehung zur Überprüfung auf Reptilien (Zauneidechse); Zufallsbeobachtungen von Reptilien und Amphibien während aller Begehungen.

Es hat also eine nächtliche Begehung stattgefunden, die auch in der Artenschutzprüfung beschrieben wird. Während dieser Begehung wurden der Rotfuchs und die Erdkröte erfasst, sowie zu diesem wie auch weiteren Zeitpunkten die Wildkaninchen registriert. Alle diese Arten werden in der Artenschutzprüfung benannt, sind aber nicht planungsrelevant.

In den Gärten finden sich weitere tag- und nachtaktive Tiere des Siedlungsraums, die allerdings auch nicht zu den Arten zählen, die im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen sind.

Den geäußerten Angaben zur Binnendüne wird nicht gefolgt. Die beschriebene Nutzung der Düne ist in der vorgebrachten Form unzutreffend dargestellt.

Ein kleiner Teil am Nordost-Rand der Landwirtschaftsfläche zwischen Bertha-von-Suttner-Str. / Elisabeth-Langgässer-Str. und Kurtekottenweg (Flurstück 269, teilweise) wurde nicht bewirtschaftet. Die Fläche wird jedoch von Spaziergängern, oftmals in Gesellschaft von freilaufenden Hunden, dauerhaft genutzt und somit beeinträchtigt.

Der wesentlich größere Flächenanteil (Flurstücke 383, 271, 267 und 269 geringer Anteil) wurde bis etwa 2013 / 2014 landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Der Acker wurde bedarfsgerecht gedüngt und ebenso mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Erst etwa mit dem Bau der Kita Löwenburg ist im Zeitraum nach 2013 / 2014 die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und von einer spontan aufgewachsenen Ackerbrache abgelöst worden. Die Ackerbrache hat sich im Laufe der Zeit zu einem Ruderalbestand entwickelt, der etwa 1-mal im Jahr gemäht wird. Auch die jetzige Ruderalfläche wird auf nicht öffentlichen Trampelpfaden intensiv begangen, oftmals mit freilaufenden Hunden. Die Nutzung führt zu einer erheblichen Beunruhigung und Beeinträchtigung des Lebensraums.

Die Bedenken hinsichtlich einer weiteren Lichtschränke auf der West- und Nord-Seite, welche durch Lichtsmog und Flächenfraß zu einer bedeutenden Abnahme von Insekten führen könnte, werden zur Kenntnis genommen.

Allerdings geben die Artenschutzprüfung wie auch der Umweltbericht entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen vor, die sich an der Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ orientiert, die unter der Federführung der Schweizerischen Vogelwarte mit Partnern aus Deutschland und Österreich entstanden ist (vogelglas.vogelwarte.ch). Die dortigen Vorgaben berücksichtigen nicht nur die Belange der Vögel, sondern auch der Insekten, Fledermäuse und anderer nachtaktiver Tiergruppen.

Es ist aber auch nicht so, dass in dem Wohngebiet an der Elisabeth-Langgässer-Str. / Bertha-von-Suttner-Str. nur z.B. die Kita Löwenburg und das geplante „Haus der Talente“ Lichtemissionen verursachen, sondern dass auch von den „angestammten“ Wohngebäuden Lichtemissionen ausgehen, die zur Erhellung der Nacht beitragen. Bei den nachtaktiven Tieren des Siedlungsraums, handelt es sich vornehmlich um Arten, welche an die Nähe des Menschen gewöhnt sind bzw. diese suchen und somit im gewissen Maße mit der abendlichen Beleuchtung zurechtkommen.

Zu 4.:

Die Bedenken, dass Vorhaben entstünde direkt unterhalb der Einflugschneise des angrenzenden Flugplatzes, werden zur Kenntnis genommen. Starts und Landungen des Flugplatzes finden gemäß der Ausrichtung der Start- und Landebahn in den Richtungen 150° und 330° statt. Der überwiegende Teil der Starts erfolgt gemäß Aussage eines Vertreters des Flugplatzes in südlicher Richtung 330° (Süd-Ost). Nördlich des Kurtekottenwegs variiert die Höhe der Flugzeuge je nach Windverhältnissen zwischen „wenigen 10 m“ bis zu „deutlich mehr als 100 m“. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt wird ein Überflug des Wohngebiets aufgrund von Vorgaben über einen 30°-Schlenker in Richtung Bayerwerk in der Regel vermieden. Die Anzahl der Starts und Landungen auf dem Sonderlandeplatz Leverkusen variiert abhängig von den Witterungsbedingungen sowie dem Wochentag.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr mit Schreiben vom 10.06.2024 sind unter Einhaltung der Anforderungen keine Beeinträchtigungen des Flugverkehrs durch das Vorhaben zu erwarten.

Den Bedenken hinsichtlich der Flugsicherheit während der Baumaßnahmen wird gefolgt. Entsprechend der Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26 wird ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Verwaltung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte auch eine Stellungnahme seitens der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 26 „Luftverkehr“, welche als Landesluftfahrtbehörde in den Regierungsbezirken Düsseldorf und Köln zuständig ist. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden keine Bedenken über das Vorhaben hinsichtlich der Flugsicherheit geäußert.

Die Bedenken über mögliche Blendwirkungen durch die PV-Anlagen werden dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger eine entsprechende Regelung aufgenommen wird, dass nur solche Anlagen zugelassen werden, von denen keine beeinträchtigende Blendwirkung ausgeht. Zudem wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Neigung der Module (Ost-West-Richtung) sehr flach geplant ist (15°). Moderne Module sind schwarz und matt, daher ist keine Beeinträchtigung des Flugverkehrs durch diese zu erwarten.

Zu 5.:

Die geäußerten Bedenken hinsichtlich des Lebensraums Binnendüne beziehen sich auf die allgemeine Beschreibung einer Binnendüne (z. Bsp. Wikipedia) und nicht auf die tatsächlich vorhandene Ruderalfläche am Kurtekotten.

Die Aussage, der Boden heize sich auf bis zu 70 Grad Celsius auf, kann fachlich nicht nachvollzogen werden.

Die Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Bodenaustauschs werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Richtig ist, dass im Bereich des Bauvorhabens Sande einer Düne auf verschiedenen Ablagerungen des Quartärs anzutreffen sind. Wie bei jedem Bauvorhaben muss der Untergrund statisch auf die zu erwartenden Lasten des Gebäudes vorbereitet werden. Dies geschieht in der Regel durch eine Bodenverbesserung, Bodenaustausch oder Nachverdichtung und ist bei jedem Gebäude durchzuführen.

Wie im Bodengutachten dargestellt, weist der vorhandene Boden eine hohe Versickerungsfähigkeit auf. Zwar wird für das Bauvorhaben der für das Fundament erforderliche Boden ausgetauscht, dennoch wird durch entsprechende Regenwassermulden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. Hierfür wird ein entsprechender Überflutungsnachweis geführt.

Den Bedenken, dass eine Dachbegrünung keine Kompensation sei, wird entgegengehalten, dass im Rahmen der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag die vollständigen Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.

Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der

bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Zum Umgang mit den zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebietes enthält das vorliegende Kaltluftgutachten bereits Empfehlungen.

Der Einfluss des Vorhabens auf das Mikroklima kann im Rahmen der Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Allerdings ist aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation kommt.

Eine Ergänzung der bereits vorliegenden Kaltluftgutachtens der Fa. Peutz Consult GmbH durch Simulationsrechnungen mit einem mikroskaligen Stadtklimamodell wird seitens des Fachbereichs Umwelt als nicht erforderlich eingeschätzt.

Zu 6.:

Die Hinweise zu den Aussagen des Klimaanpassungskonzepts werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben dargestellt, wurde aufgrund der stadtklimatisch sensiblen Funktion des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I eine Kaltluftuntersuchung durch Peutz Consult durchgeführt. Diese stellt dar, dass die Auswirkungen des Vorhabens eher gering ausfallen.

Die Bedenken, dass bei der Kaltluftuntersuchung von Peutz Consult kein übergeordneter Regionalwind betrachtet wurde, wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird jedoch nicht gefolgt. Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult stellt eine Worst-Case-Betrachtung dar. Bei einer Betrachtung der Regionalwinde wäre insgesamt eine positivere Bewertung der Sachlage zu erwarten. Daher wurde bewusst auf die Analyse der Regionalwinde verzichtet.

Die Bedenken, dass in dem Modell zur Kaltluftuntersuchung fälschlicherweise eine Fläche mit hochwachsenden Gräsern dargestellt wird, werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird gefolgt. Im Rahmen der Kaltluftuntersuchung wurden Land-Use-Informationen abgerufen, welche sich jedoch im Nachhinein als zum Teil fehlerhaft herausgestellt haben. Das Kaltluftgutachten wird daher zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend korrigiert. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich durch die Änderung keine Änderung der Ergebnisse ergibt.

Zu 7.:

Die Bedenken zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der getroffenen Äußerungen ist in Abstimmung mit der TBL ein Anschluss an das vorhandene Netz in der Elisabeth-Langgässer-Straße auch hinsichtlich der Kapazitäten möglich. Dennoch wird für die Abwasserentsorgung ein Anschluss an die private Abwasserleitung im Kurtekottenweg vorgesehen. Eine Abwägung ist somit nicht erforderlich.

Die Bedenken, weitere Tiefbauarbeiten könnten das Wurzelwerk der umliegenden Sträucher und Bäume beschädigen, werden zur Kenntnis genommen. Das Ver- und Entsorgungsnetz liegt in den ausgebauten Wegen und Straßen. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass Bäume und Sträucher ihre Wurzeln nur bedingt unter die entsprechend aufgebauten, verdichteten und versiegelten Flächen schieben. In diesem Fall ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bäume und Sträucher auszugehen. Gleichwohl sollten die Baumaßnahmen wurzelschonend erfolgen.

Allerdings ist bei Wasser führenden Leitung nicht ausgeschlossen, dass Bäume und Sträucher sich diese Leitungen erschließen / erwurzeln. Damit wurzeln sie nicht nur in ein öffentliches Grundstück, sondern können dort auch noch beträchtliche Schäden anrichten, die allein zur Vermeidung weiterer Folgeschäden beseitigt werden sollten.

Das Bauvorhaben und somit auch der Bau einer Straße wird, soweit möglich, die Eingriffe so gering wie erforderlich halten. Zum Umgang mit grenznahen Bäumen und Sträuchern finden die bundes- bzw. landesgesetzlichen Regelungen aus dem BGB und dem Nachbarrechtsgesetz NRW Anwendung.

Zu 8.:

Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen. Hiermit soll eine räumliche Verbindung zu dem Wohngebiet hergestellt werden, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grünflächen durch die Wegeverbindung ist nicht anzunehmen.

Zu 9.:

Die Festsetzung des aktuell gültigen Landschaftsplans (1987) ist bekannt. Für den Bereich des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Derzeit gilt: Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I treten widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Träger der Landschaftsplanung (der Rat der Stadt Leverkusen) hat dem FNP nicht widersprochen. Somit entspricht das Vorhaben den planerischen Grundsätzen. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans V 40/I berücksichtigt.

Am 12.06.2010 wurde durch den Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde am 19.02.2024 gefasst und der Landschaftsplan im Zeitraum vom 21.05.-17.07.2024 ausgelegt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich nach Darstellung der Entwicklungskarte teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Entwicklungszieles 6 „Erhaltung und Entwicklung von Sonderbiotopen“. Aus Gründen der Transparenz wird für den im FNP als Wohnbaufläche beschriebenen Bereich, für den der V40/I das Wohnheim für Jugendsportler*innen vorsieht, das Entwicklungsziel 7.1 „Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur möglichen Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung“ dargestellt. Zukünftig würde eintreten: 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.

Zu 10.:

Der Hinweis, dass das Vorhaben §§ 5 Abs. 1 und 9 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz widerspräche, wird zur Kenntnis genommen. Der Eingriff in den Boden wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan ermittelt und bewertet. Insgesamt wird der Eingriff in den Boden in seiner Wirkung als mittel bis hoch bewertet. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Fläche werden über die biotischen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt, die aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

Den Bedenken, dass die Versiegelung des Vorhabens das Überschwemmungsrisiko erhöht, dass entsprechend dimensionierte Regenwassermulden vorgesehen sind, welche auf ein 30-jähriges Ereignis konzipiert sind. Hierfür wird ein entsprechender Überflutungsnachweis geführt. Entsprechend wird nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auch bei Starkregen auf dem Gelände zurückgehalten wird und nicht auf Nachbarparzellen abfließt.

Zu 11.:

Die Bedenken, dass das Verkehrsaufkommen unrealistisch angegeben wurde, werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Zahlen noch einmal überprüft und zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger abgestimmt. Da im Rahmen der Planung nach Möglichkeit ein Worst-Case angenommen werden soll, wurden nun zusätzlich Besuchsverkehre der Sportler*innen am Wochenende ergänzt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben erhöht sich dadurch jedoch lediglich minimal.

Zu 12.:

Die Ziele und Inhalte der Grünsatzung sind ein wesentliches Instrument zur Förderung der Klimaschutzziele und der klimaangepassten Innenentwicklung der Stadt Leverkusen. Die Grünsatzung wurde jedoch bislang noch nicht beschlossen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden diverse Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen und entsprechend zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt. Hierzu zählen ebenfalls die Festsetzung von Grünflächen mit geeigneten Bepflanzungen, Versickerungsflächen und die Reduzierung von versiegelter Fläche durch z.B. eine geringe Grundflächenzahl. Insgesamt lässt sich somit eine geringe Versiegelung reduzieren. Das Klimagutachten durch Peutz Consult stellt dar, dass die Veränderungen des Kaltluftgeschehens durch das Vorhaben eher gering ausfallen.

Zu 13.:

Es handelt sich jedoch um ein Projekt zur Förderung des Leistungssports in Leverkusen. Es ist davon auszugehen, dass das Projekt dazu beiträgt, auch überregional weiterhin als bedeutsame Sportstadt wahrgenommen zu werden. Das Vorhaben wird über ein reguläres, vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren planungsrechtlich vorbereitet. Die Aufstellung eines Bebauungsplans obliegt der Stadt Leverkusen, die ihre städtebauliche Entwicklung selbst steuern kann. Die

Aufstellung erfolgt im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB.

Zu 14.:

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Nachfolgend werden die benannten Vorschläge für Standortalternativen entsprechend bewertet:

Schwimmbad Auermühle

Der Standort des Schwimmbads Auermühle ist gegenwärtig mit Flüchtlingsunterkünften genutzt. Aufgrund der mangelnden Alternativen der Unterbringung besteht hierfür gegenwärtig kein Alternativstandort. Aufgrund der aktuellen globalen Krisen (Kriege, Klimawandel etc.) ist nicht absehbar, dass der Standort in kurz- bis mittelfristiger Perspektive anderweitig verfügbar wird. Eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung ist daher nicht gegeben. Dieser Standort bietet zudem sowohl Wohnflächenpotential als auch Erweiterungsflächenpotential für die Stadt Leverkusen, sollte dieser Standort in Zukunft verfügbar sein. Potentielle gefragte Nutzungen wären in dieser Lage z.B. eine Kita oder ein Altenwohnheim. Ebenfalls könnte diese Fläche aufgrund der Nähe zum Klinikum Leverkusen für gesundheitsaffine Nutzungen infrage kommen. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

City C

Der Standort der City C wird aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen als ungeeignet angesehen. Zum Teil handelt es sich bei den künftigen Bewohner*innen und Jugendliche mit erhöhtem pädagogischen Bedarf sowie nicht deutschsprachigen Sportler*innen. Insofern wird die Lage der City C als ungeeignet angesehen. Zusätzlich ist eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung nicht gegeben. Neben der Grundstücksverfügbarkeit ist ebenfalls eine Steuerungsmöglichkeit für eine Projektplanung nicht gegeben. Der Vorhabenträger ist zudem nicht in der Lage die zeitliche Umsetzung und eine wirtschaftliche Kalkulation für das Vorhaben auf dem Standort City C zu bestimmen, was eine Umsetzung ausschließt.

St. Josef Krankenhaus

Das St. Josef Krankenhaus befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb eine Nutzung als Wohngebäude für Talente nicht möglich ist. Dementsprechend sind auch bei diesem Standort die Grundstücksverfügbarkeit sowie die Steuerungsmöglichkeit für die Projektplanung nicht gegeben. Eine Kalkulation des Vorhabenträgers kann ebenfalls nicht stattfinden. Das St. Josef Krankenhaus bietet zudem ein Nutzungspotenzial für soziale Nutzungen für die Stadt Leverkusen.

Grundstück Manforter Straße / Körnerstraße

Das Grundstück an der Ecke Manforter Straße / Körnerstraße befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Zusätzlich war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine anderweitige Entwicklung für die Fläche vorgesehen. Die Fläche stand somit nicht zur Disposition. Zusätzlich ist die Fläche gegenwärtig im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, was der geplanten Nutzung als Wohngebäude widerspricht.

Unbebaute Grundstücke in der Bahnstadt Opladen

Alle dort unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Grundstücksverfügbarkeit ist demnach nicht gegeben, eine Steuerung des Projektes sowie eine Kalkulation seitens des Vorhabenträgers sind nicht möglich. Zusätzlich sehen die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Bahnstadt Opladen, hinsichtlich der Art und dem Maß der Bebauung, ein solches Vorhaben nicht vor.

Es kann somit widerlegt werden, dass ausschließlich Grundstücke im Eigentum von Bayer in die Betrachtung der Standortalternativen eingeflossen sind.

Die Behauptung, die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung sei eine Einschüchterung der Anwohner*innen, kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich hierbei um eine sachliche Bewertung.

Die Anregung, die Fläche als Naturschutz auszuweisen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Umwidmung der Fläche als Naherholungsfläche würde jedoch einer Enteignung entsprechen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

Den Bedenken hinsichtlich Einschränkungen der Flugsicherheit während der Baumaßnahmen wird gefolgt.

Die Bedenken über die Verwendung falscher Landnutzungsinformationen im Klimagutachten wird gefolgt.

Den Bedenken über eine mögliche Blendwirkung durch die PV-Anlagen wird gefolgt.

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung.

I/A 8 V 40/I_3(1): Äußerung_08

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

26.03.24

ka → 2012
Der ZB/SK
→ Halle 1
14.03.24
L. G. von

Datum: 25.03.2024

Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekotten und Bertha-von-Suttner-Straße“

Unterschriftensammlung gegen Variante 1 (Bürgerbeteiligung)

61@stadt.leverkusen.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind gegen eine Erschließung von Osten mit Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße,

In der Anlage erhalten Sie eine Unterschriftensammlung mit 181 Unterschriften von Anwohnern und regelmäßigen Besuchern der Siedlung.

Mit freundlichen Grüßen



Unterschriftensammlung gegen Variante 1 (Bürgerbeteiligung)

Erschließung von Osten mit Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße

Bebauungsplan V 40/1 „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße

Ich spreche mich gegen die Erschließung und Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße aus: Ich bin gegen mehr Verkehr, gegen mehr Lärmbelästigungen und somit einer schlechteren Lebensqualität in der Siedlung.

Keine weiteren Beeinträchtigungen für die Siedlung.

Vorname	Nachname	Straße Hausnummer	PLZ	Wohnort	Unterschrift
---------	----------	-------------------	-----	---------	--------------



Organisator ist

Empfänger ist die Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen
E-Mail: 61@stadt.leverkusen.de oder Fax: 0214/406-6102

Die Unterzeichner*innen haben das Recht zum jederzeitigen Widerruf der Einwilligung mit Wirkung für die Zukunft.

Die erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur für die Bürgerbeteiligung zum o.a. Bauvorhaben (Variante 1) verarbeitet werden.

Anmerkung: Die Stellungnahme verfügt über insgesamt 16 Seiten mit geschwärzten Unterschriften, welche aufgrund des gleichlautenden Inhalts zur verbesserten Lesbarkeit nicht dargestellt werden. Das Schreiben umfasst 181 Unterschriften.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Den Bedenken zur Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße wird somit gefolgt. Dennoch wird weiterhin eine fußläufige Anbindung des Vorhabens an die Elisabeth-Langgässer-Straße vorgesehen.

Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen. Hiermit soll eine räumliche Verbindung zu dem Wohngebiet hergestellt werden, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist durch die fuß- und radläufige Wegeverbindung nicht anzunehmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Mit Auswahl der Erschließungsvariante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

I/A 9 V 40/I_3(1): Äußerung_09

Von: 61@stadt.leverkusen.de
An: [Hennecke, Frank](#); [Ahrendt, Oliver](#)
Cc: [Karl, Stefan](#)
Betreff: WG: Bebauungsplan V 40/1 "Wiesdorf-Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
Datum: Mittwoch, 3. April 2024 06:14:05

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 2. April 2024 15:42
An: 61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Bebauungsplan V 40/1 "Wiesdorf-Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

ACHTUNG: Diese E-Mail stammt von extern. Bitte seien Sie vorsichtig im Umgang mit Anhängen und Links.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir legen Einspruch gegen das Bauvorhaben des „Haus der Talente“ ein.

Mit Salami-taktik wird die letzte Wanderdüne immer mehr verdrängt. Erst wurde der Rote Kreuz Kindergarten in die Einflugschneise vom Flugplatz hingestellt. Danach folgten 8 Einfamilienhäuser und nun dieses Megaobjekt.

Wegen der Nähe und Höhe des Bauvorhabens gehe ich von einer Verschlechterung der Vegetation aus, da insbesondere die Nordseite des Gebäudes kein Sonnenlicht mehr erhält.

Dieses Grundstück ist ein beliebter Treffpunkt, gerade auch für Hundebesitzer. Hier haben alle die Möglichkeiten sich zu treffen oder auch weitläufig aus dem Weg zu gehen. Dies dient der Hundeerziehung genauso wie der nachbarschaftlichen Verbundenheit.

Die Privatsphäre der Anwohner im Gartenbereich geht leider auch komplett verloren. Unser Grundstück ist komplett umzäunt damit auch textilfreies Schwimmen im Außenbereich möglich ist.

Diesen „Luxus“ haben wir uns auch wegen der örtlichen Gegebenheiten zugelegt, weil wir auf die weitläufige Freifläche vertrauten.

Außer der Nähe zum Bayer 04 Leistungszentrum am Chempark finden sich auch keine Vorteile für dieses Gelände. Mit der einzigen Busanbindung nach Wiesdorf oder Schlebusch ist ein Umsteigen meist erforderlich. Außerdem erfolgt der Weg zur Bushaltestelle immer einer abgelegenen Passage außer eventuell bei Variante 1. Die Variante 1 ist allerdings durch die extreme Mehrbelastung der Siedlung sofort auszuschließen.

Vorbildlich wäre eine Förderung der umliegenden Sportvereine um unseren Regionalen Nachwuchs zu fördern und zu unterstützen. Talente aus der eigenen Region sehen wir doch gerne.

Mit freundlichen Grüßen als DIREKT Betroffener vor Ort



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Regionalplan Köln wie auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (2006) wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Damit bereitet der Flächennutzungsplan eine verbindliche Bauleitplanung vor und stellt die hier zu erwartende bauliche Entwicklung bereits dar.

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen. Die unterhalb der Ruderalfläche/Kulturbrache vorhandene Düne wurde im nordöstlichen Abschnitt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zur Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße durch eine umfängliche Renaturierungsmaßnahme berücksichtigt. Im Zusammenhang mit diesem Planvorhaben ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer artenreichen Mähwiese als landschaftstypisches Element der hier vorkommenden sandigen Braunerde vorgesehen. Die Maßnahme wird planungsrechtlich sowie vertraglich mit der Vorhabenträgerin gesichert. Die Düne wird also eher großflächig als Element wiedererlebbar und nicht verdrängt.

Bei der Betrachtung des Luftbildes wird deutlich, dass die Grundstücke Bertha-von-Suttner-Str. 18-28 an ihrer südlichen Grundstücksgrenze mit Gehölzen abgeschirmt sind, die bei entsprechendem Sonnenstand einen Schattenwurf in die nördlich liegenden Grundstücksbereiche verursachen.

Eine Beschattung durch das Gebäude wie auch dessen randliche Bepflanzung ist nicht auszuschließen. Aufgrund der Gebäudehöhe von etwa 8,27 m (nördlichstes Gebäude) und dem Grenzabstand zu den Grundstücken von etwa 9 m, wird der zu erwartende Schatten in der vegetativen Zeit aber wohl vornehmlich von den grundstückseigenen Gehölzen gebildet (vgl. <https://www.sonnenverlauf.de>). Da die Sonne in ihrem tageszeitlichen Verlauf parallel der Grundstücksgrenze von Ost nach West wandert, wird die Vegetation auch weiterhin ausreichend belichtet.

Die Privatsphäre der umliegenden Anwohner*innen wird durch einen ausreichenden baulichen Abstand hinreichend gewahrt. Zusätzlich wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Freiflächen darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und das Freizeitverhalten insbesondere im Innenbereich stattfindet.

Das Recht auf den Erhalt der unbebauten Nachbarschaft existiert nicht. Der angesprochene Treffpunkt für Hundebesitzer ist informell und betrifft keine öffentlich-rechtliche Festsetzung.

Die Bedenken bezüglich der Busanbindung werden zur Kenntnis genommen. Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße.

Im Rahmen des pädagogischen Konzepts für die jugendlichen Sportler*innen soll eine selbstbestimmte und eigenständige Mobilität gewährleistet werden, insbesondere für die Wege zur Schule. Die Haltestelle „Heymannstr.“ ist mit einer Entfernung von rund 700 m in unter zehn Minuten Fußweg zu erreichen. Die Schulen der Sportler*innen können in angemessener Zeit erreicht werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

I/A 10 V 40/I_3(1): Äußerung_10



Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstrasse 101
51373 Leverkusen

STADT LEVERKUSEN E-Verfahren	
02.04.24	10:11 Uhr
FB: 61	Fz: -

03.04.24
Ka 2013
10.03.24
→ Klemmer
Ka 8/4
1.013
2.01-Verw

Leverkusen, 15.03.2024

Bürgerbeteiligung / Stellungnahme: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V40/I

1. Grundsätzliches zu obigem Projekt und dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

- Der Flächennutzungsplan weist das betreffende Gebiet als **Wohnbaufläche** aus.
- Wohnen bedeutet (BVerwG 4 B 302.95) u.a., aber im wesentlichen:
 - eine auf **Dauer** angelegte Häuslichkeit
 - Eigengestaltung der Haushaltsführung
 - Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises
- Eine auf **Dauer** angelegte Häuslichkeit ist im obigen Projekt **nicht** vorgesehen. Vielmehr sollen Personen während ihres Alters von 16 bis 18 Jahren zeitweise untergebracht werden.
- Eine Eigengestaltung der Haushaltsführung ist den Personen **nicht** möglich, vielmehr wird die Haushaltsführung durch berufliche Betreuer vorgegeben.
- Eine Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises ist den Personen **nicht** möglich, vielmehr ist die Unterbringung der Personen **zweckbezogen**, und der Zweck ist **vorgegeben**.
- Es folgt, dass in der geplanten Anlage nicht **Wohnen** stattfindet, sondern **Unterbringung**.
- Es folgt weiter, dass die Anlage **prinzipiell** dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan **widerspricht**.
- Die Stadt Leverkusen hat in amtlichen Dokumenten u.a. das Ziel formuliert, den Standort für „junge Familien mit Eigentümswünschen“ attraktiv zu machen und den Flächennutzungsplan u.a. an diesem Ziel ausgerichtet.
Das obige Projekt entspricht, vorbehaltlich eines Prestigegewinns für die Stadt, diesen Zielvorgaben nicht. Es werden weder Leverkusener Bürger begünstigt, noch Neubürger dauerhaft an Leverkusen gebunden.
Das Projekt dient auch nicht dem Allgemeinwohl, indem der Breitensport gefördert wird.
Das Projekt dient der Förderung des Hochleistungssports, der im wesentlichen kommerziellen Charakter hat.

2. Ästhetische Aspekte zu obigem Projekt und deren typische Berücksichtigung in Bebauungsplänen

- Typischerweise wird in Bebauungsplänen stilistische Kohärenz verfolgt.
- Es sollte deshalb geboten sein, dass diese stilistische Kohärenz nicht nur **innerhalb** der Bebauungsplanfläche gewahrt bleibt, sondern dass die **unmittelbare** charakterprägende **Umgebung gleichermaßen** berücksichtigt wird.
- Die in **direkter** Nachbarschaft zu obigem Projekt bereits bestehenden Wohnhäuser sind untereinander wesensähnlich, und wirken dadurch als harmonische Einheit.
- Das obige Projekt sieht ein ungefähr kubusförmiges Gebäude vor, das in seiner Form, seinen Maßen und seinem Volumen monumental von den in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits bestehenden Häusern abweicht.
- Die optische Dominanz des obigen Projektes führt zu einer Zerstörung des harmonischen, filigranen Charakters der bereits bestehenden Wohnsiedlung.

3. Zur Verkehrsuntersuchung und zur Zufahrt über die Elisabeth-Langgässer-Strasse

- Eine der Prämissen der Verkehrsuntersuchung ist das durch das Projekt zu erwartende Verkehrsaufkommen. Dieses Verkehrsaufkommen wurde vom Betreiber **selber** angegeben.
- Es kann das Motiv bestehen, das Verkehrsaufkommen unrealistisch niedrig anzugeben, um die Genehmigung des Projekts zu begünstigen.
- Es liegt tatsächlich nah, dass das angegebene Verkehrsaufkommen unrealistisch ist. Auffällig ist, dass zu erwartende Besuche von Eltern oder Angehörigen an Wochenenden oder zu Sportveranstaltungen oder Abholungen und Hinbringungen zu und von freien Tagen durch Eltern nicht in Betracht gezogen werden, obwohl man das realistischerweise annehmen muss. Ebenso kann damit gerechnet werden, dass in Leverkusen wohnhafte, motorisierte Schulfreunde zu Besuch in der Anlage kommen.
- Eine **Zufahrt** durch die kinderreiche, sehr ruhige Elisabeth-Langgässer-Strasse würde das Verkehrsaufkommen in dieser Strasse in jedem Fall **vervielfachen**. Es liegt nah, dass die gängige Praxis, dass Kinder auf der Strasse spielen und Fahrrad fahren, zum Erliegen kommt, und damit ein wesentliches Merkmal dieser Strasse zerstört wird
- Ein **Zugang** über die Elisabeth-Langgässer-Strasse führt naheliegenderweise dazu, dass insbesondere Eltern oder Angehörige, aber auch andere Anlieger, die vermuten, dass Parkplätze auf dem Projektgelände knapp sind, diese Strasse als Parkplatz benutzen. Gleichermassen wird dann der ruhige Spielstrassencharakter dieser Strasse zerstört.
- Es ist deshalb nicht nur sinnvoll, sondern geboten, nicht allein die **Zufahrt**, sondern **Zufahrt und Zugang** über die Elisabeth-Langgässer-Strasse zu verunmöglichen.

4. Abschliessend

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner des Hauses [REDACTED] also als unmittelbar Betroffener, wende ich mich mit den obigen Punkten und der Bitte, diese gründlich, kritisch und unparteiisch zu prüfen und in Erwägung zu ziehen, an Sie.
Ich spreche in diesem Schreiben nicht offiziell für andere Betroffene, kann Ihnen aber versichern, dass wir unter Nachbarn viel über obiges Projekt gesprochen haben, und wir alle einen ähnlichen Standpunkt in der Sache haben.

In diesem Sinne bedanke ich mich bei Ihnen für Ihr Engagement in der Sache und für die Kenntnisnahme meines Standpunktes und vertraue auf optimale Abwägung aller Interessen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.:

Das Baurecht zur zukünftigen Nutzung der Flächen wird nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern durch einen Bebauungsplan geschaffen. Hierzu wurde gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Kommunen sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Es wird daher, um das Vorhaben dezidiert festzusetzen, als bauliche Nutzung ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ festgesetzt, gemäß dem die hier beabsichtigte Nutzung zulässig ist. Durch die Festsetzung eines eigenständigen Gebietstyps wird das Baurecht auf solche Nutzungen beschränkt, welche konkret beabsichtigt werden. Hierzu zählt die mit dem Wohnheim für die Jugendsportler*innen verbundene Wohnform in Wohngruppen sowie die hiermit nutzbaren Einrichtungen und Anlagen. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für die Zielgruppe der minderjährigen Sportler*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben kann, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

Gleichwohl fügt sich der festgesetzte Gebietstyp „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ in das umliegende Nutzungsspektrum ein, bei dem es sich überwiegend um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handelt. Da das Vorhaben für die Jugendsportler*innen einen dauerhaften Wohn- und Lebensraum in Leverkusen ermöglicht, stimmt das Vorhaben mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche überein. Grundsätzlich setzt der FNP nicht verbindlich die Art der Wohnnutzung fest, sondern stellt generell die Nutzung als Wohn(bau)fläche dar.

Die Zielsetzung der Stadt Leverkusen, Standorte für junge Familien mit Eigentumswünschen zu berücksichtigen, ist eine gesamtstädtische Aufgabe. Hierzu werden und wurden durch die Stadt Leverkusen eigenständige Bebauungsplanverfahren geführt (z. B. BPlan Nr. 217/I „Hitdorf-Ost / nördlich Flurstraße“, „BPlan Nr. 203/III „Steinbüchel – Fester Weg“, V 33/I „Rheindorf – Wohnbebauung Muldestraße“). Die bauliche und städtebauliche Entwicklung einer Stadt beschränkt sich jedoch nicht nur auf die Realisierung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Vielmehr müssen auch anderer Belange zur Stadtentwicklung berücksichtigt und ermöglicht werden, insbesondere wenn hierzu geeignete Grundstückflächen im Zusammenhang mit einem privaten Vorhaben zur Verfügung stehen. Während viele öffentlichen Flächen für eine Nutzung des Breitensports zur Verfügung stehen und auch weiterentwickelt werden können sind im Zusammenhang mit dem Leistungssport stehende Vorhaben ein wichtiger Bestandteil zur Sportentwicklung junger Talente, die in der heutigen Gesellschaft nicht allein aus öffentlichen Geldern und Initiativen heraus entwickelt werden. Grundsätzliche werden Talente aus dem Schul- oder Breitensport heraus entdeckt und entscheiden sich ggf. für eine Laufbahn im Leistungsbereich, wenn hierzu geeignete Schul- und Trainingsbedingungen angeboten werden. In diesem Zusammenhang stellt das „Haus der Talente“ eine Möglichkeit für diese Sportler*innen dar, um individuelle sportliche Ziele zu verfolgen.

Zu 2.:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert. Für das Vorhaben ist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet.

Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Vorhabens mehrere Solitäre befinden, sodass eine Einfügung in die Umgebung gegeben ist. Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die (Wohn-)Umgebung einfügen würden, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass durch die Konzentration die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) sowie zur Schaffung eines angemessenen Bebauungsabstands zur Wohnbebauung genutzt werden können.

Außerdem wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Aufenthaltsangeboten darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und die Freizeitaktivitäten insbesondere im Innenbereich stattfinden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 17 m zum geplanten Gebäude aufweist (Abstand Elisabeth-Langgässer-Straße 10 zur geplanten Baugrenze). Somit ist eine bedrängende Wirkung des Vorhabens auszuschließen. Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch hochwertige Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Zu 3.:

Die Bedenken, dass das Verkehrsaufkommen unrealistisch angegeben wurde, werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Planungsprozesses wurden die Zahlen noch einmal überprüft und zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger abgestimmt. Da im Rahmen der Planung nach Möglichkeit ein Worst-Case angenommen werden soll, wurden nun zusätzlich Besuchsverkehre der Sportler*innen am Wochenende ergänzt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben erhöht sich dadurch jedoch lediglich minimal.

Die Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens über die Elisabeth-Langgässer-Straße werden zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie

unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ausgearbeitet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Dennoch wird ein Zugang für eine fußläufige Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch den Fuß- und Radverkehr ist jedoch nicht zu erkennen.

Zu 4.:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden alle Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Äußerungen bzgl. einer dem Wohnen widersprechenden Nutzung sowie zur abweichenden Einordnung des Gebäudekörpers werden nicht geteilt. Mit Auswahl der Verkehrsvariante 2 (Kurttekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

I/A 11 V 40/I_3(1): Äußerung_11

An die
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
den 04. April 2024

Fristgerechter Widerspruch

Widerspruchsführer: [REDACTED]

Betreff Widerspruch: V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Maßnahme/Bebauungsplan betroffen und widerspreche aus folgenden Gründen:

1. Lärmemission
2. Wohnheim im Naherholungsgebiet.
3. Massive Vergrößerung der Fläche des Bebauungsplan vom Erstentwurf bis zu der vorliegenden Fassung; fehlende Angaben zur Nutzung der Gesamtfläche
4. Fehlende Angaben zu Ausgleichsflächen
5. Schäden an den angrenzenden Häusern der Bertha-von-Suttner- und Elisabeth-Langgässer-Str.
6. Sicherheit
7. Der lokale Charakter der Landschaft und der Bebauung wird grundlegend negativ verändert
8. Ansicht aus den Grundstücken der Bewohner der anliegenden Einfamilienhäuser
9. Alternative Standorte

Zu 1. Lärmemission:

Ein Wohnheim für junge Leute kann man mit einer Jugendherberge mit Dauerbelegung/Jugendhotel gleichsetzen. Junge Leute sind in größerer Anzahl (hier ca. 35 mit zusätzlichen Betreuern) einfach lauter und jeder hat hierfür auch Verständnis, wenn zu Wohnsiedlungen und anderen Bestandsbauten ein ausreichender Abstand gewahrt wird. Und das ist vollkommen unabhängig von der Sportlichkeit der Jugendlichen.

Wo dies nicht der Fall ist, ist nicht die Forderung nach Abstand falsch, sondern der gewählte Standort ungeeignet.

Verstärkt wird der Lärmpegel durch alle Arten von Veranstaltungen wie Grillen, Spielen/Wettkämpfen, Shuttle Services und Besucher. Letztere werden zudem wegen nicht eingeplanter Parkplätze auf die Parkmöglichkeiten in der Wohnsiedlung zurückgreifen. Anlieferer werden bei den nötigen Rückwärtsfahrten laut piepsend an ein Rampen andocken. Hinzu kommen Pflegearbeiten an Garten- und sonstigen Verschönerungsanlagen.

Im vorliegenden Fall sind die Jugendlichen zumeist Fußballtalente, die bestimmt bei derartigen Sportereignissen extrem mitfiebern, Situationen lauthals begleiten und kommentieren werden. Die Anzahl an Ereignissen ist hier sehr vielfältig und ständig präsent, wenn man an die Bundesliga, Europa- und Weltmeisterschaften sowie Olympische Spiele u.v.m. denkt.

Unsere Siedlung ist per se schon sehr mit Lärm und Schadstoffen durch den Willy-Brandt-Ring im Norden, den Flugplatz im Süden, die Autobahn im Osten und im Westen durch die Bahn, das Audi-Zentrum und seit einigen Jahren zusätzlich durch die Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst belastet. Hinzu kommen die ständigen (bedeutend zu schnellen) Elternfahrten der

Schüler und Kindergartenkinder, Fahrschulen und die extreme Nutzung unserer Siedlung als Abkürzung und Parkraum für Angehörige und Besucher des Audi-Zentrums.

Zu 2) Wohnheim im Naherholungsgebiet

Der Bau eines Wohnheims auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Gelände liegt inmitten der letzten 200-300 Meter des verbliebenen Naherholungsgebietes im Leverkusener Süden und muss auf jeden Fall erhalten bleiben. Es dient vielen Menschen und auch Kindern der benachbarten Kitas als naturnahe Freifläche für Spaziergänge und Jogging; auch Spaziergänger und Hundebesitzer aus anderen Stadtteilen kommen hierher. Nachdem der Kurtekottenweg als Fahrradstraße ausgewiesen wurde, wird diese auch stark zunehmend als solche genutzt.

Aus der Historie heraus ist zu befürchten, dass dieses gesamte Naherholungsgebiet in Kürze mit dieser und raschen Folgemaßnahmen in Gänze verschwunden sein wird.

- Bau des AUDI-Zentrums auf der Brache am Bahndamm,
- danach der Kitas XKids und der „Löwenburg“
- Hauptfeuerwache/Rettungsdienste werden neu erbaut
- weitere Gebietsaufgabe, um acht Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße zu errichten
- Errichtung eines Wohnheims für Jugendliche (ca. 78x75 und einer Höhe von 8-9 Meter über dem derzeitigen Bodenniveau)?
- Schon jetzt absehbar, die Bebauung der Brachfläche hinter der Kita „Weltentdecker“ und des verbleibenden Wäldchens an der Edith-Weyde-Straße.

Im Zuge der Errichtung der Kita „Löwenburg“ wurde den Anwohnern und interessierten Mitbürgern von Vertretern der Stadt Leverkusen wie auch Teilnehmern von Bayer Real Estate zugesagt, dass dieser Eingriff die letzte Baumaßnahme in diesem Bereich wäre (auch aus vorsorglichen Sicherheitsgründen als Pufferzone für den angrenzenden Sportflugplatz). Den Wahrheitsgehalt solcher Zusagen liegt offen auf der Hand.

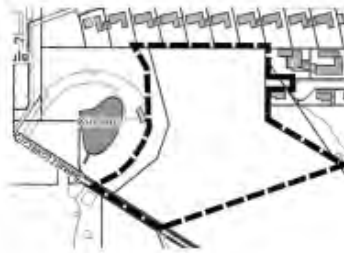
STOPP-hier keinen Meter mehr bebauen!

Die Ausweisung des Naherholungsgebietes als Schutzgebiet würde auch hervorragend zu dem noch im April zu verabschiedenden neuen Leverkusener Naturschutzplan passen, der zu bedeutend mehr Naturschutzflächen führen soll. Diese würde auch nicht mit den Interessen der Landwirte kollidieren, da nur Brachflächen und Waldgebiete betroffen wären. Die Verbindung/Zusammenführung der zwei kleinen, eingezäunten Naturschutzgebiete – Binnendüne vor den acht Neubauten und Schafsweide rechts vom Kurtekottenweg – könnte die biologische Vielfalt positiv beeinflussen.

Zu 3. Massive Vergrößerung der Fläche des Bebauungsplan vom Erstentwurf bis zu der vorliegenden Fassung; fehlende Angaben zur Nutzung der Gesamtfläche



alte Version



jetzige Version

Die beiden Bilder zeigen die veranschlagte Fläche des Erstentwurfs im Vergleich der aktuellen Version, also mehr als eine Verdopplung. Nirgendwo wird beschrieben, wie das Gelände, außer mit den Gebäuden, Wendeplatz, Zufahrten und Parkplätzen, genutzt werden soll. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass hier möglicherweise Flächen und Geräte zur Freizeitgestaltung für die Jugendlichen anzutreffen sein werden, wie in der ersten Präsentation des Projekts im Januar 2023 zu sehen war. Auch sind frühere Beschlüsse von Ausschüssen hier nicht mehr anzuwenden.

Zu 4. Fehlende Angaben zu Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen müssen in einem vorgezogenen Bebauungsplan detailliert und umfangreich aufgeführt sein. Verweise auf andere Fundstellen außerhalb des B-Plans sind nicht zulässig. Im vorliegenden Fall wird in der Anlage 8 darauf verwiesen, dass sich das entsprechende Kapitel in der Bearbeitung befindet.

Zu 5. Schäden an den angrenzenden Häusern der Bertha-von-Suttner- und Elisabeth-Langgässer-Str.

Wie dem Bodengutachten entnommen werden kann, ist die Tragfähigkeit des oberen Bodens am Bauplatz nicht ausreichend gegeben, sodass Bodenverdichtungsmaßnahmen mit schwerem Gerät durchzuführen sind. Diese sind den Anwohnern aus der Zeit des Bauens der Kita „Löwenburg“ her bestens bekannt, da Gebäudeschäden hierauf zurückzuführen waren, obgleich die Baumaßnahmen bedeutend weiter weg erfolgten. Das Wohnheim hingegen soll unmittelbar hinter den angrenzenden Gärten errichtet werden, also sehr viel näher. Die extremen Vibrationen und Erschütterungen werden direkt auf die bestehende Bausubstanz übertragen. Größere Schäden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Zu 6. Sicherheit

Die ca. 200-250 Meter Abstand der letzten Häuserreihe der Bertha-von-Suttner-Str. von der Start- und Landebahn des Sportflugplatzes diente Jahrzehnte lang der vorbeugenden Sicherheit aller Beteiligten. Dieser Sicherheitsabstand soll nun durch das Wohnheim mit den Maßen 78x75 Meter und 8-9 Meter Höhe über dem derzeitigen Bodenniveau massiv um ca. 100 Meter verringert werden. Dass es in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes jedoch zu 5 Unglücken/Abstürzen, 2 davon mit Todesfolge, gekommen ist, dürften die Planer wissen.

Der gewählte Bauplatz liegt unmittelbar östlich auf der SEVESO Linie A: Chempark.

Ein hundert Meter weiter östlich bei der CURRENTA-Wetterstation an den Tennisplätzen beginnt schon die SEVESO Linie A: Dynamit Nobel. Hoffentlich richtet sich ein Ernstfall an diese besonderen Gegebenheiten, zumal die Umsetzung der SEVESO-III-Richtlinie in Deutschland noch nicht abgeschlossen ist, besonders im Hinblick auf die Abstände von Wohngebieten.

Zu 7. Der lokale Charakter der Landschaft und der Bebauung wird grundlegend negativ verändert

Die Einfamilienhaussiedlung Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße wurde in den 60iger Jahren gebaut und war eingeschossig mit Giebel- oder Walmdach. In der Folgezeit wurden die ersten anderthalb-geschossigen Häuser genehmigt. Gelegentlich wurde ab der Jahrtausendwende auch zwei geschossig gebaut. Durch diese Bauweise fügte sich die Siedlung harmonisch in die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaft ein. Sogar die elliptisch gestaltete Kita „Löwenburg“ konnte aufgrund des um ca. 2 Meter auf das Niveau des Kurtekottenwegs gesenkten Erscheinung und einen hinreichend großen Abstand diese Harmonie aufrecht erhalten. Das jetzt geplante Wohnheim für Jugendliche weist die Maße 75x78 Meter auf, soll 8-9 Meter hoch werden und soll – von Süden aus betrachtet – auf dem höchsten Punkt vor den unauffälligen

Siedlungs-Häusern gebaut werden. Es wird die aufgrund seiner Ausmaße und nahezu quadratischen Form die Landschaft burgartig dominieren und verändern.

Zu 8. Ansicht aus den Grundstücken der Bewohner der anliegenden Einfamilienhäuser

Man blickt auf eine ca. 78 Meter breite und 8-9 Meter über das Geländeniveau hinausragender Klotz, eine schmucklose Wand, an der auch seitlich nicht vorbeizusehen ist. Wer will denn schon so einen Klotz gerne auf dem Nachbargrundstück hinter dem Haus haben, es sei denn, der war schon vorher da?

Zum Vergleich: Die Kita „Löwenburg“ ist minimal ca. 70 Meter weit von den Grundstücken der Anwohner entfernt und durch die elliptische Form werden mit jedem Meter nach links oder rechts sehr schnell Abstände von 150-200 Meter erreicht. Zusätzlich wurde die Kita um 2 Meter auf das Niveau des Kurtekottenwegs abgesenkt.

Zu 9. Alternative Standort

Ist man bereit, doch Teile des o.g. Naherholungsgebietes für die Errichtung zu opfern, dann findet man in 200 Meter Entfernung zwei hervorragend geeignete Standorte. Der eine ist südlich hinter der Brache hinter der Kita „Weltdecker“, liegt jedoch innerhalb der SEVESO Linie A: Chempark; wie auch alle drei Kitas und die Grundschule. Allerdings reichen relativ geringe technische Maßnahmen aus, um dieses Manko zu beseitigen, wie die Abnahmen durch die Feuerwehr zeigt.

Folgt man dem Kurtekottenweg in Richtung Osten bis zu dem Durchgang an den Tennisplätzen, dann ist das Gelände links der Straße bis zu der Currenta-Wetterstation bestens für ein Wohnheim geeignet, liegt aber auf Kölner Gebiet. Auch eine Positionierung außerhalb der SEVESO Linie A: Dynamit Nobel ist leicht möglich.

Andere alternative Standorte Alternative Standorte wie z.B. die Bullenwiese in Schlebusch oder das ausgedehnte Areal um die Auermühle u.a.m. können, sofern nicht im Eigentum von Bayer oder Bayerzugehörigen Unternehmen, durch die Praktik eines Gebietstausches erworben werden. Denkt man an die Kosten der Realisierung des Wohnheims in der angedachten Weise, können der Erwerb oder die Aufstockung/Ausbau bestehender Gebäude bedeutend günstiger sein; von Seiten des Bauherrn TUS wurde in diesem Zusammenhang das Lindner-Hotel genannt.

gez. 



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.:

Im Rahmen der Bauleitplanung wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein entsprechender Abstand zur Wohnbebauung sichergestellt.

Den Bedenken zur potenziellen Lautstärke der Jugendlichen wird nicht gefolgt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Äußerung über die künftige Lärmsituation um eine Annahme handelt. Zudem ist es nicht Regelungsinhalt der Bauleitplanung, das Freizeitverhalten der Jugendlichen zu beurteilen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Ruhezeiten bei Nacht durch das Pädagogische Konzept und die Bindungen an Schul- und Trainingszeiten sichergestellt werden kann.

Die Bedenken über eine Belastung der Elisabeth-Langgässer-Straße durch parkende Autos, zum Beispiel durch Mitarbeitende und Eltern an Wettkampftagen, wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Basierend auf den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das Vorhaben im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch das Büro Brilon Bondzio Weiser, Bochum, erneut geprüft. Um den Worst Case anzunehmen, wurde hierzu die prognostizierte Verkehrsbelastung durch anzunehmenden Besucherverkehr leicht nach oben korrigiert. Es zeigt sich jedoch, dass die auf dem Grundstück des Vorhabens vorgesehenen Parkplätze ausreichend sind.

Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den künftigen Bewohnenden vorwiegend um solche Sportler*innen handeln soll, welche aufgrund der größeren Entfernung des Elternhauses zum Standort Leverkusen umziehen müssen. Somit wird ein beträchtlicher Teil der Talente nicht aus der Region stammen. Teilweise werden die Talente auch aus dem Ausland kommen. Regelmäßige Besuche sind somit nicht gegeben.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Büro Brilon Bondzio Weiser wurde festgestellt, dass bei einer Erschließung entsprechend der Erschließungsvariante 2, keine relevanten Immissionen für das angrenzende Wohngebiet entstehen.

Im Rahmen des verkehrstechnischen Verkehrsgutachtens wurde festgestellt, dass die Schallbelastung der Elisabeth-Langgässer-Straße bereits heute zum Teil über den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO hinaus belastet ist. Da jedoch die Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg weiterverfolgt wird, sind schalltechnisch keine relevanten Auswirkungen auf das Wohngebiet zu erwarten.

Zu 2.:

Bei dem Plangebiet und der angrenzenden Fläche zwischen Bertha-von-Suttner-Str. / Elisabeth-Langgässer-Str und Kurtekottenweg handelt es sich nicht um eine Fläche für die Naherholung mit öffentlichem Charakter, sondern um eine Landwirtschaftsfläche im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE).

Eine Umwidmung der Fläche als Naherholungsfläche würde einer Enteignung entsprechen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich nicht genutzt und ist verbracht / ruderalisiert. Die zwischenzeitlich wild angelegten Trampelpfade und die damit

einhergehende Nutzung zur lokalen Naherholung / Hundeausführen werden vom Eigentümer geduldet. Aus der Duldung leitet sich aber kein Gewohnheitsrecht und erst recht auch keine Forderung nach einer Festsetzung der Naherholung ab. Der Vorhabenträger hat sich jedoch dazu bereiterklärt Wegeverbindungen zu tolerieren, allerdings wird die Nutzung auch weiterhin auf eigene Gefahr erfolgen.

Die Bedenken, dass das gesamte südliche Areal arrondiert und überbaut wird, sind nicht zutreffend. Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass sich geplante Gebäude lediglich zwischen der Kita Löwenburg sowie der angrenzenden Wohnbebauung der „Elisabeth-Langgässer-Straße“ befinden und somit eine Arrondierung des Siedlungsgefüges stattfindet. Weiterhin setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I die südlichen Flächen als Grünflächen fest und verhindert somit planungsrechtlich eine anderweitige Nutzung. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen an dieser Stelle weitere Bauflächen darstellt und ermöglicht, die allerdings von der Vorhabenträgerin zugunsten der Ausgleichsfläche (Binnendüne) nicht in Anspruch genommen werden. Die mit diesem Planvorhaben vorgesehene Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ als landschaftstypisches Element der sandigen Braunerde der Binnendüne führt letztendlich zu der in der Äußerung angemerkten Verbindung zwischen der Düne der Neubauten an der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der im Rahmen der Errichtung der Feuerwache errichteten Ausgleichsfläche südlich vom Kurtekottenweg.

Zu 3.:

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung mit Darstellung des „Erstentwurfs“ umfasste der Geltungsbereich des Bebauungsplans vornehmlich die eigentlichen Bauflächen des „Haus der Talente“ ohne die geplanten Kompensationsmaßnahmen im südlichen Plangebiet. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde aber die etwa 1 ha umfassende Kompensationsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingebunden, wodurch sich dessen Umgriff entsprechend vergrößert hat.

Im nun vorliegenden Vorhabenplan, Bebauungsplan sowie in der Begründung zum Bebauungsplan inkl. Umweltbericht werden in den Kapiteln 13.2.1 und 16 die Nutzungstypen – auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes – quantitativ und qualitativ beschrieben.

Zu 4.:

Wie zuvor dargestellt, wurde die Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch ohne Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inkl. Umweltbericht wird aber derzeit bereits weitgehend auf die quantitative und qualitative Gestaltung der Kompensationsmaßnahme eingegangen. Im Bebauungsplan sowie im Vorhabenplan werden diese Flächen nunmehr dargestellt.

Zu 5.:

Die Bedenken, dass im Rahmen der Baumaßnahmen Gebäudeschäden durch Bodenverdichtungsmaßnahmen entstehen, werden zur Kenntnis genommen. Die Gefahr von Erschütterungen während der Bauzeit ist jedoch kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Zu 6.:

Die Bedenken, dass das Vorhaben in geringer Entfernung zum Flugplatz errichtet wird, werden zur Kenntnis genommen. Starts und Landungen des Flugplatzes finden gemäß der Ausrichtung der Start- und Landebahn in den Richtungen 150° und 330° statt. Der überwiegende Teil der Starts erfolgt gemäß Aussage eines Vertreters des Flugplatzes in südlicher Richtung 330° (Süd-Ost). Nördlich des Kurtekottenwegs variiert die Höhe der Flugzeuge je nach Windverhältnissen zwischen „wenigen 10 m“ bis zu „deutlich mehr als 100 m“. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt wird ein Überflug des Wohngebiets aufgrund von Vorgaben über einen 30°-Schlenker in Richtung Bayerwerk in der Regel vermieden.

Die Annahme von Gefahren für die künftigen Bewohner*innen durch etwaige Abstürze kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Allerdings stellen direkte Überflüge des Gebäudes eine Ausnahme dar. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass die Gefahren im Vergleich zur angrenzenden Kindertagesstätte oder zur benachbarten Wohnbebauung höher sind.

Da gemäß Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr unter Einhaltung der Vorgaben keine Beeinträchtigungen der Flugsicherheit zu erwarten sind, wird den Bedenken nicht gefolgt.

Die Situation, dass sich Außenbereichsflächen des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept befinden, wird durch die Planung berücksichtigt.

Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallthematik ist die maximale Anzahl an Personen, die sich zeitgleich innerhalb der Planungszone 2 aufhalten. In Bezug auf das Vorhaben betrifft dies lediglich die westlichen Außenanlagen, da sich das Gebäude selbst außerhalb der Planungszone 2 befindet.

Es ist davon auszugehen, dass die Sportler*innen in der Regel in Kleingruppen zu unterschiedlichen Zeiten mit Sammeltransportern zu den Sportstätten gefahren werden. Darüber hinaus ist im Außenbereich innerhalb der Planungszone 2 nicht mit Versammlungen zu rechnen. Aufgrund der dennoch bestehenden Betroffenheit des innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs wurde ein Maßnahmen- und Sicherheitskonzept zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet, welches Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorgesehenen Nutzungskonzepts wird.

Zu 7.:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert. Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die

anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet. Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden.

Zu 8.:

Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die Umgebung einfügen, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) sowie zur Schaffung eines angemessenen Bebauungsabstands zur Wohnbebauung genutzt werden können.

Außerdem wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Aufenthaltsangeboten städtebaulich darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und die Freizeitaktivitäten insbesondere im Innenbereich stattfinden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 17 m zum geplanten Gebäude aufweist. Somit ist eine bedrängende Wirkung des Vorhabens auszuschließen. Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch hochwertige Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Zu 9.:

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Nachfolgend werden die angeregten Standortalternativen bewertet.

Südlich hinter der Brache Weltentdecker

Die Fläche südlich hinter der Brache der Kita Weltentdecker befindet sich innerhalb der Seveso-Schutzzone-II. Eine Neuerrichtung eines Wohngebäudes ist somit nur eingeschränkt möglich. Zusätzlich wäre auch bei dieser Nutzung ein Eingriff in den Außenbereich und würde damit auch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans widersprechen.

Gelände links der Straße zu der Currenta-Wetterstation

Das Gelände neben der Currenta-Wetterstation am Kurtekottenweg ist aufgrund des fehlenden Zusammenhangs zum Siedlungskörper ausgeschlossen und nicht mit den Zielen des Flächennutzungsplans vereinbar. Durch die Errichtung eines Wohngebäudes würde an diesem Standort ein Eingriff in den Außenbereich nach § 35 BauGB erfolgen, welcher nicht zulässig wäre. Damit würde es zu einer Zersiedlung der Landschaft kommen. Zugleich wäre eine Einschränkung der ökologischen Funktionen der bestehenden Ausgleichsfläche Binnendüne möglich.

Bullenwiese Schlebusch

Auf dem Gebiet der Bullenwiese in Schlebusch befindet sich gegenwärtig keine unbebaute Potenzialfläche. Da in dem Gebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen über ungenutzte Flächen bestehen, besteht für diesen Standort keine adäquate Standortalternative. Für diesen Bereich existiert bereits eine Planung, die dem Vorhaben des „Haus der Talente“ entgegensteht.

Auermühle

Der Standort des Schwimmbads Auermühle ist gegenwärtig mit Flüchtlingsunterkünften genutzt. Aufgrund der mangelnden Alternativen der Unterbringung besteht hierfür gegenwärtig kein Alternativstandort. Aufgrund der aktuellen globalen Krisen (Kriege, Klimawandel etc.) ist nicht absehbar, dass der Standort in kurz- bis mittelfristiger Perspektive anderweitig verfügbar wird. Eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung ist daher nicht gegeben. Dieser Standort bietet zudem sowohl Wohnflächenpotential als auch Erweiterungsflächenpotential für die Stadt Leverkusen, sollte dieser Standort in Zukunft verfügbar sein. Potentielle gefragte Nutzungen wären in dieser Lage z.B. eine Kita oder ein Altenwohnheim. Ebenfalls könnte diese Fläche aufgrund der Nähe zum Klinikum Leverkusen für gesundheitsaffine Nutzungen infrage kommen. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist.

Lindner-Hotel

Das Hotel Lindner ist aus Sicht des Vorhabenträgers für eine dauerhafte Wohnunterbringung von jugendlichen Sportler*innen ungeeignet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur (heranrückenden) Autobahn 1 sind zu hohe Lärmimmissionen für eine Wohnnutzung jugendlicher Sportler*innen zu erwarten. Zusätzlich handelt es sich bei den Zimmern überwiegend um Nordausrichtung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Den geäußerten Bedenken hinsichtlich Gebäudekörper, Lärmemissionen und Gebäudeschäden wird nicht gefolgt.

Den Äußerungen zur Sicherheit der Bewohner sowie zu Kompensationsflächen wird durch die Planung entsprochen.

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung.

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101

51373 Leverkusen

vorab an 61@stadt.leverkusen.de

Leverkusen, den 02.04.2024

**Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kürtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"**

Wir sind gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I, aus folgenden Gründen.

1. Es kommt zu einer Überschneidung mit dem Bebauungsplan 206/I, der sich seit 2018 noch im Aufstellungsbeschluss befindet.



2. Es wurde nicht ausreichend durch die Vorhabenträgerin sowie Grundstückseigentümerin dargelegt, dass dieser Standort alternativlos sei. Es wurde unter anderem das Hotel Lindner abgelehnt, da es nicht so schön und praktisch sei.

Auch wurde von Bayer 04 die Möglichkeit von Anmietungen von Wohnungen in LEV als Möglichkeit aufgeführt, aber nicht weiterverfolgt.



3. Eine 2-geschossige Bauweise wie geplant, passt nicht zur vorhandenen Siedlungsbebauung, die nur 1,5-geschossig ist. Die Einrede, dass der Kindergarten (Löwenburg) 2-geschossig

gebaut wurde, kann hier nicht herangezogen werden, da auch die Entfernung zur Wohnsiedlung größer ist und das Grundstück tiefer liegt.

4. Gemäß dem Klimaanpassungskonzept hat der Bereich eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion, auch wenn das Büro Deutz Consult darstellt, dass dieses Gebiet keine relevante Kaltluftfunktion übernimmt.
In der Untersuchung geht es auch nicht um eine Durchströmung, sondern nur um eine Überströmung in einer Höhe von 7,5 m. Hier ist auch zu beachten, dass die Wohnsiedlung aus Einfamilienhäusern besteht, wodurch eine Durchströmung vorhanden ist, welches durch den geplanten Gebäudeblock unterbrochen wird.
5. Die Artenschutzprüfung kann nicht bewertet werden, da die DMT Engineering Surveying ausdrücklich im Disclaimer darauf hinweist, dass keine Partei oder Person mit Ausnahme des Kunden berechtigt ist, sich auf das gesamte Dokument oder Teile des Dokuments zu verlassen oder auf dessen Inhalt zu vertrauen.

Wir bitten Sie hiermit, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I nicht durchzuführen, sondern die Vorhabenträgerin sowie Grundstückseigentümerin aufzufordern eine Alternative zu suchen.

Sollte dennoch der Bebauungsplan V40/I von der Stadt Leverkusen genehmigt werden, so sind wir weiterhin gegen die Variante 1, Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Str. gemäß unserem Schreiben vom 11.3.2024.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.:

Der ehemals aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206/I zur Kindertagesstätte Löwenburg ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens V40/I. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht eine Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“, dessen Aufstellung im Jahr 2012 erfolgte. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 25.02.2013 beschlossen (Vorlage Nr. 1984/2013) und wurde vom 20.03.13 bis 22.04.13 durchgeführt. Aufgrund einer Planänderungen wurde nach der öffentlichen Auslegung zudem eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte mit acht Gruppen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der westlich und südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, weitere Kitas). Der vom Geltungsbereich des V 40/I erfasste Teil sah die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie östlich einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Zum Bebauungsplan Nr. 206/I erfolgte ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2189/2013), in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

In zeitlicher Folge wurde die heute bestehende Kindertagesstätte „Löwenburg“ nach § 35 BauGB genehmigt. Sollte das Verfahren Nr. 206/I weitergeführt werden, wäre dieses mit einer Änderung bzw. Rücknahme des Geltungsbereiches verbunden, um sich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I und der nun für diese Flächen aktuellen Konzeption abzugrenzen. Bei sich überschneidenden Bebauungsplänen setzt der jeweils zuletzt rechtswirksam gewordene Bebauungsplan das gültige Ortsrecht fest.

Zu 2.:

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Nachfolgend werden die angeregten Standortalternativen bewertet.

Lindner-Hotel

Das Hotel Lindner ist aus Sicht des Vorhabenträgers für eine dauerhafte Wohnunterbringung von jugendlichen Sportler*innen ungeeignet. Aufgrund der

unmittelbaren Nähe zur (heranrückenden) Autobahn 1 sind zu hohe Lärmimmissionen für eine Wohnnutzung jugendlicher Sportler*innen zu erwarten. Zusätzlich handelt es sich bei den Zimmern überwiegend um Nordausrichtung.

Anmietung von Wohnungen in Leverkusen

Die fehlende Eignung der Anmietung von Wohnungen ergibt sich bereits aus dem pädagogischen Konzept zum Haus der Talente. 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. Durch den besonderen sozialpädagogischen Hintergrund des „Haus der Talente“ ist die Unterbringung von unter 16-Jährigen möglich. Der Tagesablauf der Jugendlichen wird mit Unterstützung des pädagogischen Personals durch eine feste Tagesstruktur gegliedert.

Damit soll das Wohn- und Betreuungskonzept vom TSV Bayer 04 Leverkusen und von der Bayer04 Fußball GmbH erweitert werden.

Sowohl beim TSV als auch bei der Fußball AG werden ebenso betreute WGs angeboten, welche jedoch erst ab einem Alter von 16 bzw. 17 Jahren als pädagogisch sinnvoll erachtet werden.

Zu 3.:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert. Für das Vorhaben ist eine überwiegend zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet. Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden.

Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die (Wohn-)Umgebung einfügen würden, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass durch die Konzentration die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) sowie zur Schaffung eines angemessenen Bebauungsabstands zur Wohnbebauung genutzt werden können.

Außerdem wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Aufenthaltsangeboten darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und die Freizeitaktivitäten insbesondere im Innenbereich stattfinden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 17 m zum geplanten Gebäude aufweist. Somit ist von einer bedrängenden Wirkung des Vorhabens nicht auszugehen. Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch hochwertige Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Zu 4.:

Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Zu 5.:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veröffentlichte Artenschutzprüfung mit Stand 06.11.2023 vom Büro DMT führte auf Seite 3 einen Haftungsausschluss (Disclaimer) auf. Dieser Haftungsausschluss wird im aktuellen und überarbeiteten Artenschutzgutachten mit Stand 15.07.2024 nicht mehr mit aufgeführt. Das Artenschutzgutachten wurde fachtechnisch korrekt erstellt, geprüft und bewertet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung. Die Äußerungen hinsichtlich des Standortes sowie zum Gebäudekörper werden nicht geteilt. Die klimatischen sowie die relevanten Gesichtspunkte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt. Mit Auswahl der Verkehrsvariante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken gegenüber der Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen.

51373 Leverkusen, den 11.03.2024

██████████
████████████████████

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstraße 101
51373 Leverkusen
61@stadt.leverkusen.de

Bebauungsplan V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ - frühzeitige Bürgerbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum o.g. Bauvorhaben möchte ich als Anlieger bitten, die Variante 1 Städtebaulicher Vorentwurf nicht weiter zu verfolgen. Einer Realisierung der Varianten 2 und 3 stehe ich neutral gegenüber.

Variante 1 führt wie im Gutachten dargestellt zu einer höheren Verkehrs- und Lärmbelastung auch durch schwere Fahrzeuge wie Busse und LKWs im Rahmen der Anlieferung und der vorgesehenen Fahrdienste in einer bisher ruhigen Wohnstraße, während die Varianten 2 und 3 die bestehende schon heute stärker frequentierte Zuführung über den Kurtekottenweg nutzen würde.

Der Kurtekottenweg wird auch bisher schon für Bus- und Zulieferdienste der bestehenden Sportanlagen, Gastwirtschaften und Kindertagesstätten genutzt.

Insgesamt würde durch die Erschließung in Variante 1 ein bisher reines Wohngebiet zu einem Mischgebiet mit teilweiser gewerblicher Nutzung (gewerbliches Wohnheim) umgewidmet, während sich entlang des Kurtekottenwegs bereits heute einige gewerbliche Einheiten befinden.

Der zusätzliche Flächenverbrauch durch die etwas längere Zuwegung scheint mir vor diesem Hintergrund vertretbar.

Dem Bauvorhaben selbst stehe ich positiv gegenüber, da ich für die Stadt Leverkusen die Möglichkeit sehe sich als Sportstadt weiter zu profilieren.

Mit freundlichen Grüßen

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme, welche sich gegen die Erschließungsvariante 1 ausspricht, wird zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

entsprechend ausgearbeitet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde.

Somit ist nachfolgend keine weitere Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie angrenzenden Straßen nicht erwartet und somit den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 gefolgt.

08.04.24
la 2013

G	STADTLEITUNGSBEHÖRDE	Eingereicht am:	05.04.24	R.Nr.	IPB:
			10-11		
			Uhr		
			6/1		
			1/4		

Stellungnahme der [redacted]
44227 Dornum und des [redacted]
Zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Wiesdorf-Wohnkern
zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottencweg und
Bertha-von Suttner-Straße“ vom 30. März 2023

Als Mit-eigentümer des Wohngrundstückes in der [redacted]
[redacted] sprechen wir uns entschieden gegen das Vorhaben
und sämtliche seiner Varianten aus.

G 613-1e
1.613
2.61-Verw.

Das Vorhaben wird zu einer erheblichen Gesundheits-
beeinträchtigung vor allem der älteren Anwohner führen.

Der Tod älterer Anwohner wird billigend in Kauf genommen.
Die geplanten Baukörper werden entgegen der gutachterlichen
Mutmaßungen sehr wohl bodennahe Winde, die bislang
zu einem bodennahen Luftaustausch und einer Kühlung
geführt hatten, noch weiter blockieren. Bereits der
Errichtung der Löwenburg und der Wohngebäude an
der E.-Langgässer-Str. 10 bis 14 hat zu einem deutlich
spürbaren Rückgang kühlender Winde geführt. Die neuen
Baukörper werden die ohnehin schon angespannte Situation noch
weiter verschärfen und zu einer noch weitestgehenden Erhöhung führen.

20 Für die nach der Variante 1 geplante Erschließung des
Vorhabens ist die E.-Langgässer-Str. in straßenbau-
technischer Hinsicht nicht ausgelegt. Für eine
Zufahrt ^(Variante 2 und 3) über die Flst. 262/263 besteht kein
planerischer Bedarf, zumal eine solche Zufahrt ein
diametralen Widerspruch stünde zu dem planerisch
erzielten „Lückenschluss“, der nach der amtlichen Be-
gründung zur Baugenehmigung für das Vorhaben in der
E.-Langgässer-Str. 10 ausdrücklich angestrebt worden war.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.: Die Bedenken über eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung werden nicht geteilt. Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Bedenken können daher nicht nachvollzogen werden.

Zu 2.: Die Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens über die Elisabeth-Langgässer-Straße werden zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ausgearbeitet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Dennoch wird ein Zugang für eine fußläufige Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch den Fuß- und Radverkehr ist jedoch nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der nicht weiterverfolgten Verkehrserschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße entsprochen. Den geäußerten Bedenken hinsichtlich Gesundheitsgefahr wird nicht gefolgt.

08.04.24

Stellungnahme der [redacted] 44227 Dornum und der [redacted]

la 2013

G	STAUFLEUWÄRDEN Eingetragen am:	Uhr	61
		10-11	1/4
		05.04.24	K.A.
	FE:		

Zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Wiesdorf-Wohnkern zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottencweg und Bertha-von Suttner-Straße“ vom 30. März 2023

Als Mit Eigentümer des Wohngrundstückes in der [redacted] sprechen wir uns entschieden gegen das Vorhaben und sämtliche seiner Varianten aus.

G 613-1e
1/4 10
1.613
2.61-Verw.

Das Vorhaben wird zu einer erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigung vor allem der älteren Anwohner führen.

Der Tod älterer Anwohner wird billigend in Kauf genommen. Die geplanten Baukörper werden entgegen der gutachterlichen Mutmaßungen sehr wohl bodennahe Winde, die bislang zu einem bodennahen Luftaustausch und einer Kühlung geführt hatten, noch weiter blockieren. Bereits der Errichtung der Löwenburg und der Wohngebäude an der E.-Langgässer-Str. 10 bis 14 hat zu einem deutlich spürbaren Rückgang kühlender Winde geführt. Die neuen Baukörper werden die ohnehin schon angespannte Situation noch weiter verschärfen und zu einer noch weitestgehenden Erhitzung führen.

2. Für die nach der Variante 1 geplante Erschließung des Vorhabens ist die E.-Langgässer-Str. in straßenbau-technischer Hinsicht nicht ausgelegt. Für eine ^(Variante 2 und 3) feinerer Zuwegung unter der Flst. 262/263 besteht kein planerischer Bedarf, zumal eine solche Zuwegung im diametralen Widerspruch stünde zu dem planerisch erstellten „Rückenschluss“, der nach der amtlichen Begründung zur Baugenehmigung für das Vorhaben in der E.-Langgässer-Str. 10 ausdrücklich angestrebt worden war.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.: Die Bedenken über eine mögliche Gesundheitsbeeinträchtigung werden nicht geteilt. Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Bedenken können daher nicht nachvollzogen werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens über die Elisabeth-Langgässer-Straße werden zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und bis zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB entsprechend ausgearbeitet. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Dennoch wird ein Zugang für eine fußläufige Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch den Fuß- und Radverkehr ist jedoch nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der nicht weiterverfolgten Verkehrserschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße entsprochen. Den geäußerten Bedenken hinsichtlich Gesundheitsgefahr wird nicht gefolgt.

07/04/2024 23:00

S. 01/03

10.04.24 59
la-0013
Leverkusen, den 02.04.2024 /de 15/04
1. 613
2. 01-Verw.

Stadt Leverkusen-Opladen
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Ebert-Platz 1
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen
FAX: 0214 / 406 - 11004

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf-Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf-Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ erhoben.

Begründung:

1.

Der unbestrittene Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht notwendig und erforderlich.

Er kann zudem nicht in gebotenerem Maße an Ort und Stelle ausgeglichen werden.

Das avisierte Grundstück ist verkehrlich unterdurchschnittlich an den ÖPNV angeschlossen.

Es handelt sich zudem um einen gesamtstädtisch nicht integrierten Standort zur Errichtung einer Jugendeinrichtung in einem allgemeinen bzw. faktisch reinen Wohngebiet.

Die Mobilität der jungen Menschen durch den MIV kann altersbedingt nicht vorausgesetzt werden bzw. sollte aufgrund des bestehenden Mobilitätskonzeptes der Stadt Leverkusen nicht begünstigt werden.

2.

Der avisierte Standort ist durch den naheliegenden Motorsportflughafen, den Willy-Brandt-Ring, die BAB 3 sowie die Personenzugstrecke Köln Düsseldorf sowie die angrenzenden Kindergärten mit entsprechenden Außenflächen sowie die neue Hauptfeuerwache der Stadt Leverkusen stark lärmvorbelastet.

Die Lärmgrenzwerte können insbesondere nachts bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingehalten werden.

Gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse können demnach nicht gewährleistet werden.

Die Lärmgrenzwerte sind an dem faktischen Reinen Wohngebiet und nicht an einem Mischgebiet zu orientieren.

3.

Der vorgesehene Baukörper kann nach derzeitigen realistischen Planungen ausschließlich über die Elisabeth-Langgässer-Straße (Stichstraße) erschlossen werden.

Eine ausreichend sichere und sozialverträgliche Erschließung des Plangebiets ist somit nicht sichergestellt.

4.

Das geplante Wohnheim befindet sich zudem in unmittelbarer Nähe eines Gefahrstoffbetriebes (Chemiepark Leverkusen).

Es ist nicht davon auszugehen, dass die diesbezüglichen Achtungsabstände nach den maßgeblichen Seveso-Richtlinien eingehalten werden können.

Es kann weiterhin nicht nachvollzogen werden, wie die bereits errichteten Tageseinrichtungen für Kinder der Firmen Bayer und Lanxess mit entsprechend großzügig gestalteten Außenanlagen nach den Seveso-Schutzrichtlinien rechtskonform haben genehmigt werden können.

5.

Das Plangebiet wird von den Gutachtern selbst als vulnerabel erachtet.

Es ist betroffen von Hitzeaufstauungen durch das angrenzende Gewerbegebiet Kurtekotten (Audi-Zentrum und Seat-Zentrum, Parkplätze und neue Hauptfeuerwache der Stadt Leverkusen) sowie die umliegenden versiegelten Flächen.

Zudem handelt es sich um einen alten Rheinarm mit entsprechenden Flutmulden und ist demnach von Starkregen- und Hochwasserereignissen überdurchschnittlich betroffenen.

Das Gebiet liegt zudem in einer Erdbebengefahrenzone.

6.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine der letzten Binnendünen von Leverkusen.

Sie ist grundsätzlich Rückzugsort für zahlreiche Amphibien- und Reptilienarten.

Dass hier nach den gutachterlichen Ausführungen in der Nähe des Plangebiets nur eine Kröte und eine Zauneidechse gesichtet worden sein soll, erscheint fachwissenschaftlich nicht plausibel.

Als Grund der Vergrämung wird hier eine unmittelbare Nähe zum Siedlungsraum (Wohngebiet) mit entsprechenden Hundefreilaufflächen angegeben.

Inwieweit unter derart beschriebenen Voraussetzungen die Etablierung einer Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mit dem Ziel der Ansiedlung einer umfangreichen Zauneidechsenpopulation gelingen soll, erschließt sich nachhaltig nicht.

7.

Der Eingriff in Natur, Landschaft und Umwelt an dieser Stelle ist weder notwendig noch erforderlich noch geeignet und somit im Ergebnis nicht verhältnismäßig
Wesentlich geeigneter für die Ansiedlung junger Menschen wäre der urbane Raum in den Zentren von Leverkusen wie Leverkusen-Wiesdorf und Leverkusen-Opladen.

In Leverkusen-Wiesdorf entstehen Entwicklungsfreiräume auf dem ehemaligen Postgelände, wo ohnehin Hotel- und Apartmenträume geschaffen werden sollen.

Weiterhin böten sich Flächen auf der ehemaligen City C und in den Luminaden in der Fußgängerzone von Leverkusen-Wiesdorf oder in unmittelbarer Nähe am Kinopolis an der Wöhlerstraße in Leverkusen- Wiesdorf an.

Die unmittelbare Nähe zu Einkaufs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie die hervorragende Erreichbarkeit des ÖPNV durch naheliegenden Bahnhof und Busbahnhof prädestiniert diese Standorte.

Noch günstiger stellt sich zudem der Bau eines Jugendwohnheims in Leverkusen-Opladen in unmittelbarer Nähe zum Sportgymnasium der Landrat -Lukas -Schule dar.

Auch hier wäre eine unmittelbare Nähe zu Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten gegeben.

Ausreichend Baufelder stünden zudem in der Neuen Bahnstadt West in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Busbahnhof Leverkusen-Opladen zur Verfügung.

8.

Der Kurtekotten dient mit seinen unmittelbar angrenzenden ehemaligen Kiesgruben als Kaltluftentstehungszone für Leverkusen-Wiesdorf.

Er dient gleichsam durch seine sandigen und mageren Böden als Rückzugsgebiet für zahlreiche Tier- und Vogelarten.

Eine weitere Bebauung und Versiegelung können die o.g. Funktionen nicht sichern, wiederherstellen oder gar kompensieren.

Der Standort ist daher insgesamt als nicht geeignet zu verwerfen.

Weiter Sachvortrag darf sich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausdrücklich vorbehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen,


Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1.:

Zur Realisierung der Zielsetzung eines Wohnheims für junge Sportler*innen ist das Vorhaben notwendig und erforderlich. Der hierzu notwendige Eingriff in die bisher unbebaute Fläche korrespondiert mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, der hier Wohnbaufläche darstellt.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auch angrenzend an diesen durch Maßnahmen zum

Ausgleich (u.a. Anlage einer artenreichen Mähwiese, Anlage von Gehölzflächen) vollständig kompensiert.

Das Vorhaben ist nicht vergleichbar mit einer sozialen Jugendeinrichtung, sondern stellt eine eigenständige Wohnform dar, die sich in die bauliche Struktur der Umgebung integriert.

Die Mobilität der Bewohner kann eigenständig angenommen werden. Grundsätzlich ist die Anbindung an das regionale Busnetz sowie an den überregionalen Bahnverkehr gegeben und kann per Fuß, Rad oder Roller günstig erreicht werden.

Zu 2.:

Die Bedenken, dass bei dem Vorhaben durch Lärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden müssen, wurde im Bebauungsplanverfahren betrachtet. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung wurden zwei schalltechnische Gutachten erarbeitet, welche die Belastung ermittelt haben und darauf aufbauend entsprechende Maßnahmen empfehlen. Den Bedenken wird aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt:

Das Vorhaben grenzt an einen durch den Willy-Brandt-Ring, die Edith-Weyde-Straße und den Mutzbach abgegrenzten Siedlungskörper. Innerhalb dessen befinden sich unter anderem eine Tankstelle sowie mehrere Anlagen für soziale Zwecke. Somit entspricht das Gebiet nicht einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, sondern einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die DIN 18005 nicht wie behauptet, Lärmgrenzwerte, sondern Orientierungswerte angibt. Die TA Lärm stellt Immissionsrichtwerte dar. Diese können im Rahmen der planerischen Abwägung unter bestimmten Umständen überwunden werden.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm wurde durch das Ingenieurbüro Brilon, Bondzio, Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH durchgeführt.

Das Gutachten stellt dar, dass bereits im Analysefall tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 an den meisten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten sind. Die durch das Vorhaben erzeugte Steigerung der Schallimmissionen ist jedoch geringfügig, sodass keine wahrnehmbare Erhöhung der Immissionen durch das Vorhaben zu erwarten ist. Insbesondere im Nachtzeitraum sind keine zusätzlichen Fahrten zu erwarten. Lediglich durch Reflexionen durch das neue Gebäude wäre mit einer leichten Erhöhung der Immissionsbelastung zu rechnen.

Zum Gewerbelärm wurde durch die Currenta GmbH & Co. OHG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Demnach werden im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an zwei Immissionspunkten festzustellen. 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 Lärmreduzierungs-technik gemäß Nr. 2.5 TA Lärm (1) eingehalten ist.

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.

Da weder beim Verkehrs- noch beim Gewerbelärm die Grenze zur der potenziellen Gesundheitsgefährdung erreicht wird, kann die Behauptung des Einwendenden nicht nachvollzogen werden.

Zu 3.:

Im Vorfeld der Planung sowie zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte eine Betrachtung von Verkehrsvarianten sowohl vom Kurtekottenweg als auch über die Elisabeth-Langgässer-Straße. Sowohl der verkehrliche als auch der entwässerungstechnische Anschluss sind sowohl über den Kurtekottenweg als auch über die Elisabeth-Langgässer-Straße möglich.

Zu 4.:

Die Situation, dass sich Außenbereichsflächen des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept befinden, wird durch die Planung berücksichtigt.

Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallthematik ist die maximale Anzahl an Personen, die sich zeitgleich innerhalb der Planungszone 2 aufhalten. In Bezug auf das Vorhaben betrifft dies lediglich die westlichen Außenanlagen, da sich das Gebäude selbst außerhalb der Planungszone 2 befindet. Es ist davon auszugehen, dass die Sportler*innen in der Regel in Kleingruppen zu unterschiedlichen Zeiten mit Sammeltransportern zu den Sportstätten gefahren werden. Darüber hinaus ist im Außenbereich innerhalb der Planungszone 2 nicht mit Versammlungen zu rechnen. Aufgrund der dennoch bestehenden Betroffenheit des innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs wurde ein Maßnahmen- und Sicherheitskonzept zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet, welches Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorgesehenen Nutzungskonzepts wird.

Die angrenzenden Einrichtungen (Kita Löwenburg) sind nicht Teil der planerischen Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I.

Zu 5.:

Die Textpassage in der Begründung, der Stadtteil Wiesdorf sei mit Blick auf negative Klimaereignisse vulnerabel, bezieht sich nicht explizit auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I.

Durch das Kaltluftgutachten von Peutz Consult wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf das Kaltluftgeschehen zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Flutmulde, sondern wie unter Punkt 6. der Einwendung vom Einwendenden selbst beschrieben wird, im Bereich einer Binnendüne. Die angesprochene Flutmulde verläuft etwa 100-130 m südwestlich parallel zum Kurtekottenweg. Das Kapitel 13.1.2 des Umweltberichts stellt in einem beigefügten Plan die geologischen Verhältnisse dar.

Des Weiteren wird im Umweltbericht Kapitel 13.1.3 die Gefahr von Hochwasser- und Starkregenereignissen dargestellt, dort heißt es:

zu

„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.“

zu

„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.“

Die o.g. Ereignisse werden innerhalb des Planverfahrens betrachtet und berücksichtigt.

Die Bedenken, dass das Vorhaben innerhalb der Erdbebenzone 1 liegt, werden zur Kenntnis genommen. Die Erdbebenzone 1 erstreckt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern über beträchtliche Teile des Stadtgebiets von Leverkusen, darunter die gesamte nähere Umgebung. Es liegen keine Hinweise über eine besondere Gefahr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor.

Zu 6.:

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen. Die unterhalb der Ruderalfläche/Kulturbrache vorhandene Düne wurde im nordöstlichen Abschnitt im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zur Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße durch eine umfangreiche Renaturierungsmaßnahme berücksichtigt. Im Zusammenhang mit diesem Planvorhaben ist als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer artenreichen Mähwiese als landschaftstypisches Element der hier vorkommenden sandigen Braunerde vorgesehen. Die Maßnahme wird planungsrechtlich sowie vertraglich mit der Vorhabenträgerin gesichert. Die Düne wird also eher großflächig als Element wiedererlebbar und nicht verdrängt.

Die vorgebrachte Darstellung zu Amphibien und Reptilien kann fachlich nicht bestätigt werden, da die notwendigen Lebensraumbestandteile für Amphibien wie z.B. temporäre oder dauerhafte Gewässer fehlen. Auch eine ältere artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2012 (STADT LEVERKUSEN - Bebauung der Magerstandorte Edith-Weyde-Straße, Leverkusen) gibt für das Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld keine Amphibien und ebenso auch keine Reptilien – insbesondere Zauneidechse – an.

In der Artenschutzprüfung wurde nicht ausgeführt, dass bei den Kartierungen eine Zauneidechse gefunden worden sei. Vielmehr ist es so, dass während der Begehungen im Plangebiet und in der angrenzenden Ruderalfläche keine Zauneidechse gefunden wurde. Jedoch geht die Artenschutzprüfung davon aus, dass sowohl die Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges wie auch die renaturierte Düne von Zauneidechsen besiedelt wird. Die derzeitige Ruderalfläche wird aber aufgrund mehrerer Ungunstoffaktoren (vgl. Ausführungen in der Artenschutzprüfung) wohl vornehmlich nur „durchwandert“, um eine der beiden zuvor beschriebenen Flächen zu erreichen.

Dass die nunmehr als „artenreiche Mähwiese“ geplante Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Hundefreilauffläche nicht etabliert werden könne, stellt sich anders dar. In Bezug auf die Reptilien wird in der Artenschutzprüfung folgende differenzierte Aussage getroffen:

„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.“

Die geplante Ausgleichsfläche soll, ähnlich wie die renaturierte Düne, eingezäunt und dadurch weitgehend beruhigt werden. Somit soll sich der Lebensraum als Bindeglied zwischen der renaturierten Düne und der Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges entwickeln können.

Die Fläche wird aber an ihrem Außenrand begehbar sein.

Zu 7.:

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Nachfolgend werden die angeregten Standortalternativen bewertet.

Ehemaliges Postgelände in Wiesdorf

Das ehemalige Postgelände in Wiesdorf ist aufgrund der Insellage zwischen dem starkbefahrenen Europaring und der Eisenbahnverbindung schalltechnisch stark vorbelastet und zudem sozialräumlich für eine Unterbringung jugendlicher Sportler*innen ungeeignet.

City C

Der Standort der City C wird aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen als ungeeignet angesehen. Zum Teil handelt es sich bei den künftigen Bewohner*innen und Jugendliche mit erhöhtem pädagogischen Bedarf sowie nicht deutschsprachigen Sportler*innen. Insofern wird die Lage der City C als ungeeignet angesehen. Zusätzlich ist eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung nicht gegeben. Neben der Grundstücksverfügbarkeit ist ebenfalls eine Steuermöglichkeit für eine Projektplanung nicht gegeben. Der Vorhabenträger ist zudem nicht in der Lage die zeitliche Umsetzung und eine wirtschaftliche Kalkulation für das Vorhaben auf dem Standort City C zu bestimmen, was eine Umsetzung ausschließt.

Nähe des Kinopolis Wöhlerstraße

Es wird davon ausgegangen, dass damit die Grünfläche gegenüber des Kinos gemeint ist. Der vorgeschlagene Standort an der Wöhlerstraße wird aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen als ungeeignet angesehen. Der vorgeschlagene Standort weist insbesondere aufgrund der Verkehrsbelastung eine hohe Immissionsvorbelastung vor. Neben der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche scheidet der Standort auch aufgrund der Grundstücksgröße von 2.700 m² aus. Auch benachbarte Wohnlagen scheiden aufgrund der Lage und Immissionsvorbelastung aus.

Nähe der Landrat-Lukas-Schule

In der Nähe des Sportgymnasiums der Landrat-Lukas-Schule sind keine geeigneten Standortalternativen bekannt. Zudem wird nur ein kleiner Teil der künftigen Bewohner*innen diese Schule besuchen.

Unbebaute Grundstücke in der Bahnstadt Opladen

Alle dort unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Grundstücksverfügbarkeit ist demnach nicht gegeben, eine Steuerung des Projektes sowie eine Kalkulation seitens des Vorhabenträgers sind nicht möglich. Zusätzlich sehen die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Bahnstadt Opladen, hinsichtlich der Art und dem Maß der Bebauung, ein solches Vorhaben nicht vor.

Zu 8.:

In Punkt 8 der Einwendung werden zuvor dargestellte Bedenken auf das Gesamtgebiet Kurtekotten übertragen und damit verallgemeinert. Es wird somit auf die entsprechenden Erwiderungen bei den plangebietsbezogenen Aspekten verwiesen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung. Zur Realisierung der Zielsetzung eines Wohnheims für junge Sportler*innen ist das Vorhaben notwendig und erforderlich. Der hierzu notwendige Eingriff in die bisher unbebaute Fläche korrespondiert mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen und ist verhältnismäßig. Der geplante Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Der Äußerung zur Bebauung und Versiegelung wird daher nicht gefolgt.

Die Äußerungen hinsichtlich der einseitigen Erschließung werden nicht geteilt. Die die immissionsbezogenen, klimatischen und die relevanten Gesichtspunkte zum Artenschutz sowie die sicherheitsbezogenen Aspekte zur Seveso-Planungszone werden durch die Planung berücksichtigt.

zugrunde. Der Äußerung, im weiteren Verfahren die Variante 1 (Elisabeth-Langgässer-Straße) weiterzuverfolgen, wird nicht gefolgt.

Die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg begründet sich in der Abwägung, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation zu berücksichtigen. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der keine/kaum Wohnbebauung aufweist. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren.

Für die Nutzungen der benachbarten Kindertagesstätte wird das Vorhaben nur einen unwesentlichen Einfluss haben, da aufgrund der versetzten Lage der beiden Gebäudekörper sowie der sich unterscheidenden Hauptnutzungszeiten keine signifikanten Störfaktoren zu erwarten sind.

Verkehrsentwicklung

Aufgrund des auf dem Kurtekottenweg prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist in Relation nur eine geringe Mehrbelastung der Straße zu erwarten. Durch das Vorhaben wird gemäß dem erstellten Verkehrsgutachten ein Mehrverkehr von ca. 30 Fahrten wochentags bzw. ca. 52 Fahrten am Wochenende pro Tag ausgelöst. Dies entspricht allerdings in Relation zum vorhandenen Verkehr auf dem Kurtekottenweg nur einem geringen Zuwachs. Die bestehenden Verkehrskonflikte im Umfeld der drei angrenzenden Kindertagesstätten, welche sich auf den Zeitraum des Bring- und Holverkehrs beschränken, werden durch das Vorhaben nur in geringem Maße tangiert, da die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre insbesondere am Nachmittag/Abend sowie am Wochenende entstehen. Die Schulwege der im Wohnheim lebenden Sportler*innen sollen eigenständig erfolgen, so dass hier die Nutzung per Rad, Roller oder zu Fuß zu erwarten ist. Eine signifikante Beeinflussung der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit ist somit nicht zu erwarten.

Versiegelung

Die Variante 2 weist im Vergleich zur Variante 1 eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet. Dies begründet sich damit, dass die zur Erschließung notwendige Wegeführung in Relation zur Gesamtfläche des den Geltungsbereich betreffenden Vorhabengrundstücks gering ausfällt. Durch verschiedene Maßnahmen wird zudem die versiegelte Fläche im Zuge der Erschließung an den Kurtekottenweg auf das erforderliche Maß reduziert. Die Dimensionierung erfolgt gemäß den Anforderungen der Versorgungsträger und Feuerwehr. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Wohnbaufläche zu einer wesentlich höheren Versiegelung führen würde, als dieses durch das Vorhaben tatsächlich in Anspruch genommen wird. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie an diesen unmittelbar anschließend lässt sich der mit dem Vorhaben und der Erschließung verbundene Eingriff vollständig kompensieren.

Als Maßnahme ist die Renaturierung der Binnendüne vorgesehen, die derzeit nicht den Wert des Grundstückes darstellt, da der Ist-Zustand dieser Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen ist.

Abstandsflächen

Der Abstand des Wohnheimgebäudes sowie der Erschließungsflächen sind gegenüber der Kita Löwenburg ausreichend dimensioniert. Zudem werden die Spiel- und Ruhebereiche der Kindertagesstätte nicht unmittelbar durch das Vorhaben tangiert, da sich dessen Lage größtenteils im rückwärtigen Bereich der Kita sowie angrenzend zu den dortigen Stellplatzflächen befindet.

Städtebauliche Einbindung

Die Integration der Bewohner des Wohnheims wird nicht durch die Verkehrsbeziehung für Kraftfahrzeuge hergestellt, sondern durch eine fuß- und radläufige Anbindung an die vorhandene Siedlung. Hierzu wird durch die Planung eine Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird hinsichtlich der Verkehrsführung sowie der Versiegelung nicht gefolgt.

I/B Äußerungen der Träger öffentlicher Belange

I/B 1: AVEA GmbH & Co. KG – Abfallwirtschaft und Logistik

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den geplanten Bebauungsplan „V40/I Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ nehmen wir ergänzend wie folgt Stellung und weisen auf folgende Anforderungen bzgl. der Ausgestaltung der Sammelplätze, Anforderungen um eine geregelte Entleerung der Behälter und Sperrmüllabholung sicherzustellen, sowie Standplätze für Glas- und Altkleiderbehälter hin.

Behältergrößen und Abfuhrhythmen

Die AVEA stellt für die Beseitigung von Hausmüll und Gewerbeabfällen Restmüllbehälter mit einem Fassungsvermögen von 40 l, 60 l, 80 l, 120 l, 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l zur Verfügung. Die Restmüllbehälter werden in der Regel 14-tägig entleert. Bestehen Stellplatzprobleme oder ist aus hygienischen Gründen eine wöchentliche Abfuhr erforderlich, kann diese nach Absprache und Genehmigung durch die Stadt Leverkusen gegen Gebühr erfolgen.

Für die Sammlung von Bioabfällen stellt die AVEA Behälter in den Größen 120 l und 240 l zur Verfügung, die Bioabfallbehälter werden 14-tägig entleert.

Zur Sammlung von Papierabfällen stellt die AVEA Behälter folgender Größen zur Verfügung: 240 l, 660 l, 770 l, 1.100 l, 2.500 l und 5.000 l. Sie werden alle 4 Wochen entleert.

Das benötigte Behältervolumen kann frei gewählt werden, sofern das Mindestvolumen berücksichtigt ist. Die Behälter für die Abfallentsorgung werden grundsätzlich je Grundstück bereitgestellt. Das erforderliche Mindestgefäßvolumen richtet sich bei Haushalten nach der Anzahl der für das Grundstück beim Einwohnermeldeamt gemeldeten Personen. Es ist ein Mindestvolumen von 30 l Restmüll pro Person in 14 Tagen zu beantragen, sofern keine Biotonne für das Grundstück beantragt wird. Bei Nutzung einer Biotonne verringert sich das mindest Restmüllbehältervolumen auf 20 l pro Person in 14 Tagen. Für die Entsorgung

Rechtsform: GmbH & Co. KG, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRA 20829, Ust-Id: DE 123663836
Persönlich haftende Gesellschafterin: AVEA Verwaltungs- und Beteiligungs GmbH, Sitz Leverkusen, Amtsgericht Köln, HRB 49948
Geschäftsführer: Hans-Jürgen Sprokamp Aufsichtsratsvorsitzender: Axel Osterberg

Sparkasse Leverkusen: IBAN: DE07 3755 1440 0100 0850 00 SWIFT-BIC: WELADEDLLEV
Kreissparkasse Köln: IBAN: DE03 3705 0299 0000 1387 78 SWIFT-BIC: COKSDE33XXX

von Altpapier wird das doppelte Volumen der Restabfallbehälter kostenfrei zur Verfügung gestellt, mindestens aber 240 l in 4 Wochen.

Der Behälterbedarf für die Abfuhr von Abfällen aus Gewerbebetrieben, Institutionen, freiberuflich Tätigen usw. wird unter Zugrundelegung von branchenspezifischem Mindestbehältervolumen anhand des § 11 Absatz 4 der Abfallentsorgungssatzung ermittelt.

Es ist für die Zukunft davon auszugehen, dass je Haushalt weitere Abfallgefäße für die getrennte Erfassung von z.B. Wertstoffen bereitgestellt werden.

Behälterstandplätze und Transportwege:

Der Grundstückseigentümer ist lt. Abfallsatzung der Stadt Leverkusen verpflichtet, auf seinem Grundstück einen Stellplatz für die von der AVEA bereitgestellten Behälter einzurichten. Der Stellplatz muss befestigt, eben und so bemessen sein, dass die Gefäße gefahrlos und ungehindert befüllt werden können. Standplätze für 2.500 l und 5.000 l Behälter müssen so angelegt sein, dass das Sammelfahrzeug diese zur Entleerung direkt anfahren kann.

Als Richtlinie für die Größe eines solchen Stellplatzes dienen die nachfolgenden Maße:

40 l - 240 l Behälter	= ca. 0,8 m x ca. 0,8 m
660 l - 1.100 l Behälter	= ca. 1,5 m x ca. 1,5 m
2.500 l - 5.000 l Behälter	= ca. 2,6 m x ca. 2,6 m

Die Abmessungen verstehen sich zzgl. Flächen für die Befüllung und das Handling der Behälter.

Die Transportwege für Behälter von 660 l bis 1.100 l Fassungsvermögen müssen eben und frei von Stufen und Kanten sein. Ist ein Gefälle unvermeidbar, so darf die Neigung nicht über 1:20 liegen. Der Transportweg bis zu der nächsten vom Entsorgungsfahrzeug zu erreichenden Stelle darf nicht weiter als 15 m sein.

Behälter kleiner als 660 l sowie Gelbe Säcke und Sperrmüll müssen zur Entleerung bzw. Abholung am Straßenrand bereitgestellt werden.

Außerdem verweisen wir auf die aktuell gültige Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen, insbesondere auf folgende Abschnitte:

...

III. Sammlung, Transport und Entsorgung

§ 10

Bereitstellung der Abfälle

(4) ...Die Behälter und Säcke der jeweiligen Systeme müssen getrennt voneinander stehen und dürfen weder Vorübergehende gefährden, noch den Straßenverkehr beeinträchtigen. Nach der Entleerung müssen die Abfallbehälter unverzüglich wieder auf den Standplatz des jeweiligen Grundstücks gebracht werden. Ab einem Behältervolumen von 660 l und größer sind diese nicht am Straßenrand aufzustellen, sondern auf den gem. § 18 Abs.2 bzw. 3 eingerichteten Standplätzen zu belassen. Die Anweisungen der Bediensteten der AVEA bezüglich der Aufstellplätze sind zu beachten, besonders in den Fällen, in denen die Sammelfahrzeuge das Grundstück nicht unmittelbar erreichen können.

...

(6) Wenn die Abfuhr wegen der besonderen Lage des Grundstücks (z. B. Fehlen geeigneter Zufahrtswege, Privatstraßen, Rückwärtsfahrten) oder aus technischen oder betrieblichen Gründen erhebliche Schwierigkeiten bereitet oder besondere Maßnahmen erfordert, sind die Abfallbehältnisse an von dem Einsammelfahrzeug anfahrbaren Straßen bereitzustellen.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

2 Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen:

(...) Straßen müssen

2.1 für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein,

2.2 als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand).

2.5 eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

2.6 an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.

2.7 so bemessen sein, dass an Ein- und Ausfahrten mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z. B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

2.8 so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

3 Anforderungen an die Gestaltung von Sackgassen, Stichstraßen und –wegen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen wie folgt beschaffen sein: Am Ende der Sackgasse muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein.

4 Wendeanlagen

Zu den Wendenanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

4.1 Wendekreise

sind dann geeignet, wenn sie

a) einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen.

c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

d) am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

Das Einrichten von Parkplätzen sollte in Wendeanlagen unterbleiben.

4.2 Wendeschleifen – Wendekreise mit Pflanzinseln

Ein Durchmesser von mindestens 25,00 m ist erforderlich, wenn der Wendekreis in der Mitte eine Pflanzinsel aufweist. Die Pflanzinsel darf einen Durchmesser von maximal 6 m haben und muss überfahrbar – ohne Hochbord – ausgeführt sein.

4.3 Wendehämmer

Wenn aufgrund von topographischen Gegebenheiten oder bereits vorhandener Bausubstanz Wendekreise bzw. -schleifen in der zuvor beschriebenen Form nicht realisiert werden können, sind ausnahmsweise auch andere Bauformen, z. B. Wendehämmer zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Fahrzeugausführungen unterschiedliche Dimensionierungen erforderlich machen.

Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist.

7 Rückwärtsfahren

7.1 Die Sammelfahrt ist so zu planen, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ein Zurücksetzen z. B. bei Wendemanövern gilt nicht als Rückwärtsfahrt. Außerdem verweisen wir auf die BGI 5104

Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer

Um eine haushaltsnahe Sammlung zu ermöglichen, sind Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer vorzusehen. Die Stellflächen für die Container müssen einen ebenerdigen Untergrund haben und sind zu befestigen. An den Containern ist eine entsprechende Fläche für die gefahrlose Befüllung der Container einzurichten.

Containerabmessungen:

Glascontainer (Länge / Breite / Höhe): 1.800 x 1.570 x 1.530 mm

Altkleidercontainer (Höhe / Breite / Tiefe): 2.200 x 1.150 x 1.150 mm

Da die Leerung der Glascontainer über Spezialfahrzeuge mit Kran erfolgt, müssen die Standplätze so angelegt und gestaltet werden, dass die Entleerung so erfolgen kann, dass größere Verkehrsbehinderungen vermieden werden und eine sichere Leerung erfolgen kann. Über den Containern ist ein Freiraum von mind. 10m erforderlich.

Weitere Fragen zur genauen Ausgestaltung der Sammelplätze, Wendehämmer, sowie der Standplätze für Glas- und Altkleidercontainer sollten in einem Vororttermin besprochen werden.

Mit freundlichen Grüßen
AVEA GmbH & Co. KG



Wenn wir auf Ihr Grundstück müssen

Technische Anforderungen für unsere Abfallsammelfahrzeuge der AVEA

Mindestanforderungen an die von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrene Straßen und Flächen:

- Tragfähigkeit Unterbau: mindestens 30,0 t, Achslast 12,0 t (Fahrzeug AVEA Gesamtgewicht: 26,0 t)
- Fahrbahnbreite: Anliegerstraße mit Begegnungsverkehr mindestens 4,75 m
- Fahrbahnbreite bei Rückwärtsfahrt (max. 12 m): mindestens 3,60 m (abhängig vom Straßenverlauf) (Fahrzeugbreite AVEA: 2,55 m, seitlicher Sicherheitsabstand je 0,50 m)
- Lichte Durchfahrthöhe: 4,00 m (Fahrzeughöhe AVEA ca. 3,70 m)
- Wendekreisradius: mindestens 11,0 m (zuzüglich Freihaltezonen / Freiräume von 1,00 m Breite für die Fahrzeugüberhänge) (Fahrzeuglänge AVEA: 10,80 m, 3-achs Müllfahrzeug mit Nachlaufachse) abweichend RAST 06, Tabelle 17 Seite 74
- § 16 der Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) Abfallsammeltouren sind so zu planen, dass rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Diese Regelung hat zur Folge, dass Sackgassen, die von einem Abfallsammelfahrzeug befahren werden sollen, über eine geeignete Wendeanlage verfügen müssen.
- Verweis auf Kriterien für die Einrichtung von Wendeanlagen (siehe RAST 06 Seite 73 und 74)

Stand: 19.03.2024

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die kommunale Abfuhr auf privaten Flächen wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ ermöglicht. Eine Befahrung der Versorgungsträger ist zulässig. Die Dimensionierung der privaten Flächen erfolgt gemäß der Vorgaben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Hinweisen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen wird gefolgt.

I/B 2: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr

Luftfahrthindernisse;

Beteiligung zum Bebauungsplan V40/I, Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Str. Leverkusen.



Ihre Email vom 29.02.2024 – Az. 610-V40/I-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Bezugsschreiben haben Sie mich zu o.g. Bauvorhaben beteiligt. Aus luftrechtlicher Sicht nehme ich wie folgt Stellung:

Das geplante Bauvorhaben liegt in ca. 300m Entfernung zur Aufsetzzone bzw. im direkten Abflug des nach § 6 Luftverkehrsgesetz genehmigten Sonderlandeplatzes Leverkusen-Kurtekotten.

Nach den mir vorliegenden Plänen zu den geplanten Bauhöhen des Objektes von 6,50m über Grund, kann eine dauerhafte Beeinträchtigung des Flugbetriebes ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage weise ich bereits jetzt auf eine eventuell erhöhte Lärmemission durch an- und abfliegenden Luftverkehr im Zusammenhang mit dem o.g. Sonderlandeplatz hin.

Ich bitte in der Baugenehmigung darauf hinzuweisen, dass Krane und andere Bauhilfsanlagen meiner Zustimmung bedürfen.

Bezirksregierung Düsseldorf



Der entsprechende Antrag ist durch den Betreiber der Krane bzw. Bauhilfsanlagen spätestens 10 Werktage vor der geplanten Aufstellung bei der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde zu stellen. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf unter Verkehr → Luftverkehr → Flugbetrieb → Luftraum/Luftfahrthindernisse.

Datum: 04.03.2024
Seite 2 von 2

Aktenzeichen:
26.05.05-02-1_18922/2024

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Errichtung eines Wohnheims – „Bayer 04 - Haus der Talente“
Leverkusen, Kurtekottenweg, Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück
383

Ihr Schreiben vom 13.05.2024

Sehr geehrte Frau Brandt,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Errichtung des Wohnheims Nähe des Sonderlandeplatzes
Leverkusen bestehen aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Flugbetriebs durch Krane
und ähnliche Baugeräte bitte ich den Hinweis aufzunehmen, dass die
Errichtung von Kranen und ähnlichen Baugeräten im Plangebiet
möglichst frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf –
Luftfahrtbehörde abzustimmen sind.

Die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Wohnheims
verlangt blendungsarme Photovoltaik-Module mit niedrigen
Reflektionswerten. Eine verkehrsgefährdende Blendung von
Flugverkehrsteilnehmern muss vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr, werden zur
Kenntnis genommen. In dem ersten Schreiben wurde jedoch zunächst von unklaren
Annahmen ausgegangen. Mit Schreiben vom 10.06.2024 wurde die Stellungnahme
entsprechend aktualisiert.

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis über
die bestehenden Lärmemissionen durch den Sonderlandeplatz.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wird zur Offenlage
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ein entsprechender Hinweis ergänzt, dass
Krane und weitere Bauhilfsanlagen der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf
– Luftfahrtbehörde bedürfen.

In dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine
entsprechende Regelung zur Auswahl von blendungsarmen Photovoltaik-Elementen
aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf die
bestehende Lärmvorbelastung hingewiesen.

Dem Hinweis zur erforderlichen Abstimmung über Krane und weitere
Bauhilfsanlagen mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde wird gefolgt.
Den Bedenken bzgl. einer potenziellen Blendwirkung durch PV-Module wird gefolgt.
und eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen.

I/B 3: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 - Immissionsschutz einschl. anlagenbezogener Umweltschutz, Koordinierung Regional-Initiative Wind

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

Ihre Beteiligung vom 29.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht von Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln nehme ich zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb von Planungszone II des Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen. Laut Planbegründung liegt das Gebäude außerhalb der Planungszone II. Angaben zur Nutzung der Bereiche innerhalb von Planungszone II werden nicht gemacht. Die Ausführungen zum Thema Störfallrecht sollten im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Bezüglich des Aspektes Lärm wurde ein Gutachten erstellt. Die Verwendung der dort angeführten Emissionsansätze sollte näher erläutert werden. Ebenso scheint eine Aussage über die Lärmemissionen der auf Kölner Stadtgebiet angesiedelten Anlagen auf Grund der Lage des Plangebietes sinnvoll.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Äußerung, dass sich das geplante Vorhaben innerhalb der Planungszone 2 des Seveso-Konzepts befindet, ist zutreffend. Den Bedenken wird gefolgt. Die Situation, dass sich Außenbereichsflächen des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept befinden, wird durch die Planung berücksichtigt. Das Gebäude selbst befindet sich außerhalb der Planungszone 2. Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallthematik ist die maximale Anzahl an Personen, die sich zeitgleich innerhalb der Planungszone 2 aufhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Sportler*innen in der Regel in Kleingruppen zu unterschiedlichen Zeiten mit Sammeltransportern zu den Sportstätten gefahren werden. Darüber hinaus ist im Außenbereich innerhalb der Planungszone 2 nicht mit Versammlungen zu rechnen. Damit liegt eine eher geringe Betroffenheit des innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs vor. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I innerhalb der Planungszone 2 wird entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der dennoch

bestehenden Betroffenheit des innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs wurde ein Maßnahmen- und Sicherheitskonzept zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet, welches Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorgesehenen Nutzungskonzepts wird. Hierzu erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie eine verbindliche Regelung in dem mit dem Vorhabenträger zu vereinbarendem Durchführungsvertrag.

In dem Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis über die bestehende Lärmvorbelastung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Bedenken über die Lage innerhalb der Planungszone 2 wird gefolgt.

Dem Hinweis über die Lärmimmissionen wird gefolgt.

I/B 4: DB AG – DB Immobilien



DB AG - DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse:
DBSimm-KLN-Baurecht@deutschebahn.com

Aktenzeichen:

08.03.2024

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

Ihr Zeichen: 610-V40/I-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Saglam,

die DB AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Durch das Vorhaben werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.

Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend ist und von Ihnen anerkannt wird.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gätzer
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrüd Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz

Seite 1 / 2



Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DB AG – DB Immobilien



+++ Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: <http://www.dbinfra.go.com/>

Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es erfolgt in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis über die bestehende Immissionsbelastung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung für einen Hinweis zur Immissionsvorbelastung wird gefolgt.

I/B 5: Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Ianunterlichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin:
Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind nicht betroffen.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merckblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, T1 NL West, PT1 22 so

Datum: 04.04.2024
Empfänger: Stadt Leverkusen
Blatt: 2

früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL West, PT1 22
Innere Kanalstr. 98
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Deutsche Telekom Technik GmbH werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 6: EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG



Stellungnahme GBG und GBE

Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"	
Teilnehmer	[redacted]	
Aufgestellt		Stand: 12.03.2024

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	<p>Mit Bezug auf die Anfrage von Frau Sinem Saglam, Stadt Leverkusen, FB-Stadtplanung FB 61, vom 29.02.2024, anbei die Stellungnahme von GBG und GBE für die Gewerke Gas, Wasser, Wasserschutz, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne.</p> <p>Strom: Von Seiten Strom bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Wasserschutz: Es bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Die Auflagen zum Schutze des Grundwassers sind im notwendigen Rahmen einzuhalten.</p>	

4191013Planung

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
<p>Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen</p>		

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 7: Evonik

Datum Evonik-Referenznummer BIL-Leitungsanfrage
21.03.2024 EV-10000-1621

**Betreff: V40_Äuß_FB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
"Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen
keine der durch uns betreuten Fernleitungen.

Bei Rückfragen kontaktieren Sie uns unter:
fernleitungsauskunft@evonik.com

**Bei Änderung Ihrer Planung bitten wir um erneute Anfrage.
In Bezug auf mögliche Ausgleichsmaßnahmen bitten wir um
erneute Beteiligung.**

Mit freundlichen Grüßen

Evonik Operations GmbH | BL Logistics

Dieses Dokument ist ohne Unterschrift gültig.

Evonik Operations GmbH
Bellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
Telefon +49 201 177-01
Telefax +49 201 177-3475
www.evonik.de

Aufsichtsrat
Dr. Harald Schwager, Vorsitzender
Geschäftsführung
Dr. Joachim Dahm
Johann-Caspar Gammelin
Lauren Kjeldsen
Dr. Claudine Mollenkopf
Alexandra Schwarz

Sitz der Gesellschaft: Essen
Registergericht:
Amtsgericht Essen
Handelsregister B 20227

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der Firma Evonik werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird Evonik erneut beteiligt, die Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Kontext dargestellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, die Firma Evonik in der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen, wird gefolgt.

I/B 8: GASCADE

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der GASCADE Gastransport GmbH, sowie der WINGAS GmbH und der NEL Gastransport GmbH, werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 9: Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung Leverkusen, Kurtekottenweg, Neubau "Haus der Talente"

Ihr Schreiben vom 19.10.2023, Az.: 361-6-2-02-71/23

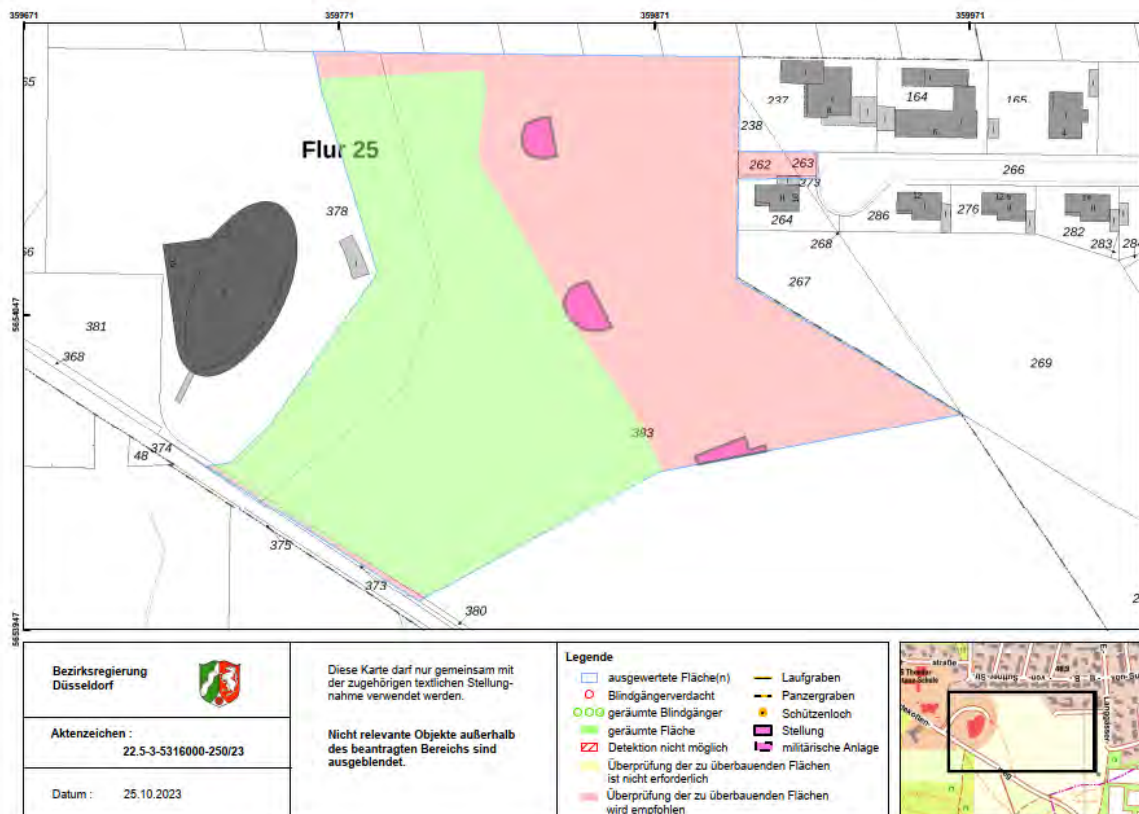
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung). **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den [Leitfaden](#) auf unserer Internetseite.

Weitere Informationen finden Sie auf meiner [Homepage](#).

Im Auftrag



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Zwischenzeit wurde eine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt, um den Verdachtspunkt Nr. 377 zu untersuchen. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden.

Die Messfeldaufnahme der restlichen Fläche erfolgt voraussichtlich im Spätsommer 2024, da für die Befahrung der Bewuchs nicht höher als 10 cm sein darf und die Fläche erst ab dem 15.08.24 wieder gemäht werden kann.

Der Hinweis über Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, einen Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

I/B 10: LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Pulheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der o.g. Planung sind die Belange der Denkmalpflege nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Bau- und Kunstdenkmalpflege

Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim

[REDACTED]

<https://denkmalpflege.lvr.de>

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der o. g. TÖB-Beteiligung.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Evtl. Rückfragen beantworte ich gerne.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kerstin Kreuzberg
Verwaltungsfachwirtin

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz / Praktische Bodendenkmalpflege

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung, einen Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

5.04.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/1 "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit machen wir, die anerkannten Naturschutzverbände NRW, zu o. g. Bebauungsplan folgende Einwendungen geltend:

Gegen das angegebene Ziel, für eine „dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen“ Sorge zu tragen, gibt es keine Einwände. Aus folgenden Gründen lehnen wir jedoch die Errichtung eines Wohngruppen-Projektes am geplanten Ort entschieden ab. Unsere wichtigsten Einwendungen im Einzelnen:

- 1.) Als Natur- und Umweltverbände fordern wir seit Jahren den **Stopp von Neuversiegelung in Leverkusen**. Unsere Stadt ist bereits zu einem sehr großen Teil bebaut oder mit Straßen versiegelt. Der Flächenfraß ist eines der größten Umweltprobleme unserer Zeit – er zerstört Jahrhunderte alte Kulturräume, Landwirtschafts- und Naturflächen und wirkt sich negativ auf den Klimaschutz und die unbedingt notwendige Artenvielfalt aus. Tiere und Pflanzen verlieren durch die Bebauung und durch die Landschaftszerschneidung dringend benötigten Raum, in dem sie ungestört leben und sich fortpflanzen können. Es fehlt ihnen nicht nur die Fläche selbst – als Nahrungsgrundlage oder Fortpflanzungshabitat unentbehrlich! –, sondern auch die Vernetzung der Lebensräume zum Austausch ihres Genpools. Wenn auch die letzten Flächen der Bebauung weichen werden, werden unsere Kinder und Enkel Lerche und Goldammer, Kreuzkröte und Ringelnatter, Orchidee und Wiesensalbei nur noch aus dem Lehrbuch oder aus der APP kennen. So schrumpft bereits jetzt schon die Lebensqualität in Leverkusen immer mehr.
- 2.) „**Frischlufschneisen**“ und „**Kaltluftleitbahnen**“ sind keine leeren Worthülsen: Wenn wir in den vorhergesagten – und absehbaren - heißen Sommern noch frei atmen wollen, brauchen wir viel **mehr** Grün- und Freiflächen als heute als klimaökologische Ausgleichsräume. **Daher lehnen wir eine Bebauung dieser Fläche zwingend ab**. Es sind



- die vielen kleinen grünen Oasen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, deren Verlust für Mensch und Natur unmittelbare Folgen hat. In der Ratsvorlage Nr. 2022/1875 ist die Rubrik „Klimaschutz betroffen“ daher auch folgerichtig mit „ja“ gekennzeichnet!
- 3.) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein verbindliches Planungsrecht. Aufgrund seiner Randlage im Siedlungsraum nach § 35 BauGB liegt das Plangebiet vollkommen zu Recht planungsrechtlich im **Außenbereich**: „Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, es sei denn das Baugesetzbuch sieht bestimmte Nutzungen dort vor (z. B. landwirtschaftliche Betriebe und Windenergieanlagen)“. Wir fordern nachdrücklich die Beachtung dieser gesetzlichen Regelung. Es gibt genügend Flächen im Leverkusener Siedlungsbereich, die für ein neues Gebäude zur Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen zur Verfügung stehen.
- 4.) Das Vorhaben betrifft ein freies Stück **Heideland**, das sich auf einem früheren Nebenarm des Rheins und einer der seltenen **Binnendünen** befindet. Es weist daher magere und sandige Böden mit hoher Biotopwertigkeit auf – ein idealer Lebensraum z. B. für die Zauneidechse und andere sandliebende Tiere, der durch die geplanten Parkplätze verloren ginge.
- Auch andere Tier- und Pflanzenarten würden durch die Bebauung Lebensraum verlieren. Die Fledermäuse wurden bereits durch die Errichtung der kürzlich errichteten Einfamilienhäuser und des Kindergartens massiv beeinträchtigt. Der **Rotmilan** als Suchflugjäger offener Landschaften, aber auch Sperber, Habicht, Turmfalke und Mäusebussard verlieren ein wichtiges Nahrungsgebiet. In der Nähe befindliche Vorkommen von Schwarzkehlchen, Neuntöter, Nachtigall und anderen würden voraussichtlich in Mitleidenschaft gezogen werden. Ihnen würde eine wesentliche Fläche ihres Nahrungsbiotopes dauerhaft entzogen.
- 5.) Die Versiegelung des Bodens würde verhindern, dass das **Oberflächenwasser** wie bisher direkt in die unteren Bodenschichten und zum Grundwasser geleitet würde. Während der Überschwemmung im Juli 2021 waren weder der Kurtekottenweg noch der Kindergarten, der in einem noch niedrigeren Areal liegt, betroffen!

Für das als „alternativlos“ bezeichnete Planungsvorhaben sehen die drei nach §12 LG NRW anerkannten Naturschutzverbände NABU, BUND und LNU genügend Alternativflächen in Leverkusen. Zudem liegt es im Außenbereich. **Daher lehnen wir das Bauvorhaben entschieden ab.**

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme, in der das Vorhaben grundsätzlich abgelehnt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.:

Zur Realisierung der Zielsetzung eines Wohnheims für junge Sportler*innen ist das Vorhaben notwendig und erforderlich. Der hierzu notwendige Eingriff in die bisher unbebaute Fläche korrespondiert mit dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen, der hier Wohnbaufläche darstellt.

Die mit dem Bauvorhaben verbundene Versiegelung stellt insgesamt eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur da. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte

Wohnbaufläche zu einer wesentlich höheren Versiegelung führen würde, als dieses durch das Vorhaben tatsächlich in Anspruch genommen wird. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auch angrenzend an diesen durch Maßnahmen zum Ausgleich (u.a. Anlage einer artenreichen Mähwiese, Anlage von Gehölzflächen) vollständig kompensiert.

Zu 2.:

Die Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen werden im Rahmen der Planung (z. B. möglichst geringe Versiegelung natürlicher Flächen, Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünungen) berücksichtigt.

Zu 3.:

Die Feststellung, dass sich das Vorhaben derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist korrekt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Vorhaben nach § 30 BauGB bewertet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen entwickelt wird. Eine Inanspruchnahme des Außenbereichs an dieser Stelle wurde somit bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans planerisch vorbereitet.

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung dargestellt. Flächen, die aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen, wurden daher nicht aufgezählt. Im Rahmen der Begründung der zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die Standortalternativenprüfung jedoch ergänzt. Es besteht keine adäquate Standortalternative für das Vorhaben.

Zu 4.:

Das Vorhaben ist nicht, wie geäußert, auf einem „freien Stück Heide“ geplant: Der Acker wurde bedarfsgerecht gedüngt und ebenso mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Erst etwa mit dem Bau der Kita Löwenburg ist im Zeitraum nach 2013 / 2014 die intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und von einer spontan aufgewachsenen Ackerbrache abgelöst worden. Die Ackerbrache hat sich im Laufe der Zeit zu einem Ruderalbestand entwickelt, der etwa 1-mal im Jahr gemäht wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Bayer AG.

Das Plangebiet liegt nicht auf einem früheren Nebenarm des Rheins und einer Binnendüne, sondern nur im Bereich der Binnendüne. Das Kapitel 13.1.2 des Umweltberichts stellt in einem beigefügten Plan die geologischen Verhältnisse dar.

Die sandigen Böden der Binnendüne weisen ein Potenzial für hochwertige Biototypen auf, welches im Jahr 2019 auf Initiative der Bayer AG genutzt wurde, um im Nordosten des Gebietes einen großen Bereich der Düne zu renaturieren. Dieser ist nun tatsächlich ein idealer Lebensraum für Zauneidechsen und andere, sandige Bodenverhältnisse bevorzugende Arten. Der Bereich ist durch Zäune eingefriedet und bietet den Tieren einen Rückzugs- und Fortpflanzungsraum. Im Gegensatz dazu steht die Ruderalfläche einschließlich des Plangebietes, die von Trampelpfaden durchzogen und intensiv von Naherholungssuchenden genutzt wird, teilweise auch mit freilaufenden Hunden. Beides führt zu steten Beunruhigungen und Beeinträchtigungen.

Die Eingriffe, welche mit dem Planungsvorhaben einhergehen, erstrecken sich auf den Bereich zwischen der Kita Löwenburg, der Grundstücke Bertha-von-Suttner-Str. 18-26 und der Elisabeth-Langgässer-Str. 8-10 und einer entsprechenden Zufahrt. Die Maßnahme findet im Bereich der Ruderalflur statt.

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wird ein Umweltbericht erarbeitet, der auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz §§ 13ff BNatSchG voll umfänglich berücksichtigt. Die Eingriffe sowie auch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß des anerkannten Biotopwertverfahrens für Nordrhein-Westfalen bewertet und bilanziert.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation dieser Eingriffe ist die Anlage einer artenreichen Mähwiese vorgesehen, die zwischen der renaturierten Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße und einer bestehenden Kompensationsmaßnahme südlich des Kurtekottenweges vermittelt.

Die Mähwiese wird gegenüber dem Wohnheim und seiner parkartigen Umgebung von einem geplanten Gehölzstreifen abgegrenzt, welcher zum einen den Wohnbereich eingrünt und zum anderen die Mähwiese beruhigt.

Diese neuen, landschaftstypischen Lebensraumelemente ergänzen das vorhandene Spektrum des Landschaftsraumes und werden neben vielen anderen Tierarten vor allem Vögeln und Insekten ein neues Habitat und auch Fledermäusen weitere Jagdgebiete bieten. Zudem kann die Mähwiese von Zauneidechsen durchwandert werden.

Die Bedenken, dass durch das Vorhaben auch andere Tier- und Pflanzenarten durch die Bebauung Lebensraum verlieren, wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Einwendung wird auf eine bereits bestehende Beeinträchtigung von Fledermäusen hingewiesen.

Vorab zum Verständnis der nachfolgenden Ausführungen:

Die eigentliche Baumaßnahme ist im Lückenschluss zwischen der Kita Löwenburg und den Häusern Elisabeth-Langgässer-Str. 8-10 geplant; die Tiefe des „Baugrundstücks“ inkl. Eingrünung bemisst sich von der Zaungrenze der nördlich gelegenen Privatgrundstücke Bertha-von-Suttner-Str. bis nach Süden auf etwa 75 m. Hinzu kommt eine Zufahrt von der Elisabeth-Langgässer-Str. bzw. dem Kurtekottenweg. Die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs soll als Kompensationsfläche entwickelt werden.

Die zurückliegende artenschutzrechtliche Kartierung aus dem Jahr 2012 (STADT LEVERKUSEN - Bebauung der Magerstandorte Edith-Weyde-Straße, Leverkusen) legt im Vergleich zu den eigenen erhobenen Daten eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht nahe. Während im Jahr 2012 entlang der Jagd-/Flugroute von

der Elisabeth-Langgässer-Str. (heute etwa Haus-Nr. 16-20) zur westlich gelegenen Theodor-Fontane-Schule durch Frau M.Höller Zwergfledermaus und Großer Abendsegler sowie eine unbestimmte Mausohrart festgestellt wurden, konnte im Jahr 2023 auf dieser Jagd-/Flugroute außer den vorherigen drei Arten auch Rauhaut- und Mückenfledermaus beobachtet werden. Zwar konnte im Jahr 2023 die Jagd-/Flugroute zwischen der Kita und den 3 Privatgärten nicht weiterverfolgt werden, da die Strukturen aber weiterhin bestehen und die Horchboxen entsprechende Aufzeichnungen gemacht haben, liegt es nahe, dass die Fledermäuse auch weiterhin diesen Bereich bejagt/beflogen haben. In ihrer Bewertung schreibt Frau Höller dem Bereich an der heute renaturierten Düne eine hohe Bedeutung als Jagd- und Flugroute zu, während dem Bereich im Westen (Kita und aktuelles Plangebiet) eine mittlere Bedeutung als Nahrungshabitat zugeschrieben wird.

Diese Einschätzung wird seitens der Artenschutzprüfung unterstützt, mit dem Hinweis, dass der Bereich der renaturierten Düne mittlerweile als Jagdhabitat eine besondere Funktion übernommen hat.

Durch die aktuelle Planung wird eine Beeinträchtigung dieser Funktionen nicht erkannt/prognostiziert. Vielmehr kann angenommen werden, dass sich auch die geplante Kompensationsmaßnahme als bedeutender Jagd- und Flughabitat entwickeln wird.

Ebenso kann die pauschale Argumentation zu einer möglichen Beeinträchtigung der Greifvögel inkl. Turmfalke und der Singvögeln Schwarzkehlchen, Neuntöter und Nachtigall nicht erkannt werden; diesen Vögeln solle durch das Planungsvorhaben wesentliche Bestandteile ihre Nahrungshabitats entzogen werden.

Da den Greifvögeln und dem Turmfalken aufgrund ihres großen Aktionsraums eine Vielzahl von Nahrungshabitats zur Verfügung steht, ist die Abgrenzung eines essenziellen Nahrungshabitats (in der obigen Argumentation = wesentlichen Bestandteils des Nahrungshabitats) nicht notwendig und nicht üblich. Gleichwohl verbleibt mit Ausnahme des oben skizzierten Baubereichs die überwiegende Fläche des Gesamtgebietes als Nahrungshabitat sowohl für die Greifvögel, den Turmfalken und die Singvögel erhalten.

Schwarzkehlchen, Neuntöter und Nachtigall haben im Plangebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) kein Revier und wurden dort auch nicht bei der Nahrungssuche beobachtet. Auch die im Jahr 2012 für eine Artenschutzprüfung durchgeführte Kartierung (STADT LEVERKUSEN - Bebauung der Magerstandorte Edith-Weyde-Straße, Leverkusen) hat im Plangebiet und in dessen Umfeld (seinerzeit noch überwiegend intensiv bewirtschafteter Acker) keine der aufgeführten Arten angetroffen. Die Nachtigall wurde im Jahr 2023 einmalig südlich des Kurtekottenweges verhört, von dem Neuntöter ist bekannt, dass er die Heckenstruktur entlang Flugplatz, Golfplatz und Reiterverein nutzt. Das Schwarzkehlchen hat sich erst nach der Wiederherstellung eines Teils der Binnendüne dort angesiedelt. Das Revier liegt auf der Binnendüne, es werden aber auch Anstanzarten wie der abgrenzende Zaun bzw. höher wachsende Ruderalarten entlang des Wegs bzw. der Wegeböschung zur Reviermarkierung genutzt.

Es bleibt insgesamt nicht nachvollziehbar, warum eine Fläche aus renaturierter Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße (ca. 7.100 m²), Weg mit begleitender Ruderalflur (ca. 1.800 m²), verbleibende Ruderalfläche und Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 23.000 m²) und Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 9.800 m²), also zusammenfassend etwa 4,17 ha, nicht mehr für die aufgeführten Arten geeignet sein sollten.

Zu 5.:

Die Bedenken, dass durch die Versiegelung des Bodens verhindert wird, dass das Oberflächenwasser wie bisher direkt in die unteren Bodenschichten und zum Grundwasser abgeleitet wird, werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Das Niederschlagswasser wird über hierfür dimensionierte Versickerungseinrichtungen (Rigolen) direkt dem Untergrund wieder zugeführt, somit geht kein Wasser für die Grundwasserneubildung verloren. Zudem weisen die Böden in diesem Bereich grundsätzlich aufgrund ihrer Beschaffenheit eine hohe Versickerungsfähigkeit auf.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Äußerungen hinsichtlich der Bebauung und des Standortes werden nicht geteilt. Die klimatischen Gesichtspunkte und Aspekte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt. Eine Prüfung von Standortalternativen wurde vorgenommen. Im Ergebnis steht hinsichtlich des gewählten Standortes kein geeigneter Standort als Alternative zur Verfügung.

I/B 12: Naturschutzbehörde Amt 67 (Natur- und Landschaft) Rheinisch – Bergischer Kreis

Stadt Leverkusen, B-Plan V 40/1 "Wiesdorf - Wohnneim zwischen Elisabeth-Langgasser-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
hier: Frühzeitige Beteiligung TöB vom 05.03.2024 bis 07.04.2024

Sehr geehrte [REDACTED]

nachfolgend übersende ich Ihnen die Stellungnahmen zu obiger Maßnahme.

Die Stellungnahmen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde:

Amt 67 (Natur- und Landschaftsschutz):

Fehlanzeige.

Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Umweltschutzbehörde:

Da in vorliegender TÖB-Angelegenheit die Belange des Amtes für Umweltschutz nicht betroffen sind, ergeht keine Stellungnahme.

Die Stellungnahmen aus Sicht der Kreisstraßen (Bau/Unterhaltung) und Verkehr:

- nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde -:

Amt 60.1 (Straßenbau):

Keine Betroffenheit.

Amt 60.3 (Verkehrslenkung):

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen in Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde keine Bedenken.

Die Stellungnahmen aus Sicht des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte:

Zu der v. g. Maßnahme der Stadt Leverkusen werden seitens des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte des Rheinisch Bergischen Kreises folgende Bedenken, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

ÖPNV

Um eine bestmögliche Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestelle „Heymannstraße“ zu gewährleisten, sollte die Wegstrecke so kurz wie möglich gestaltet werden. Hierzu wird angeregt, eine Wegeverbindung über die Zuwegung des Kindergartens direkt auf den kombinierten Geh-/Radweg zwischen Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Str./Fontanestr. herzustellen.

Mobilität

Die Stellungnahme des Sachgebietes ÖPNV sowie die Umsetzung der vorgesehenen überdachten Fahrradabstellanlagen mit Dachbegrünung werden zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität unterstützt.

Klimaschutz

Energieversorgung und Dachbegrünung

Die geplanten Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit den begrünten Dächern werden sehr begrüßt. Darüber hinaus bietet es sich an, auf den versiegelten Flächen, wie beispielsweise Pkw-Stellplätzen, ebenfalls Photovoltaik-Anlagen zu planen. Diese können auch als Beschattung dienen.

Energetische Bauweise

Durch energetische Baustandards wie Null- oder Plusenergiehäuser und Effizienzhäuser können zahlreiche Ressourcen eingespart werden. Daher wird das Ziel, keine fossilen Brennstoffe als Primärenergie zu nutzen, befürwortet. Ideal ist generell eine Bauweise, die eine minimale Wärmeversorgung ermöglicht.

Verwendung von nachhaltigen Bau- und Dämmstoffen

Aus Klimaschutzsicht wird empfohlen, bei einem Bauvorhaben nachhaltige Bau- und Dämmstoffe zu nutzen sowie durch eine kompakte Bauweise und technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Wärmedämmung) den Wärmebedarf von Gebäuden zu minimieren. Besonders empfehlenswert ist

hierbei die Anwendung des Cradle-to-Cradle-Prinzips im Sinne der Kreislaufwirtschaft, wie z.B. das Urban Mining.

Ökologie und Grünplanung

Es ist ein Grünkonzept empfehlenswert, in dem durch Zielsetzungen und Maßnahmen festgelegt ist, dass unter anderem ausreichend Grünstrukturen vorhanden sind oder gestalterische und ökologische Aspekte beachtet werden. Die Anpflanzung von trockenresistenten, möglichst heimischen Arten und damit die Erhöhung des Grünanteils ist sinnvoll. Ideal ist weiterhin eine Fassadenbegrünung. Dadurch werden unter anderem die Dämmung im Winter bzw. der Hitzeschutz im Sommer verbessert, Feinstaub und Luftschadstoffe gebunden sowie Lärm- und Schallschutz betrieben.

Minimierung der Versiegelung

Grundsätzlich ist aus Klimaschutz- und Klimaanpassungssicht anzumerken, dass eine Versiegelung von Flächen als ungünstig zu bewerten ist. Aus diesem Grund wird die Planungsvariante 1 bevorzugt.

Klimaanpassung

Im Sinne des Schutzes der Bevölkerung und der Natur vor Klimarisiken wird dringend empfohlen, dass mehr als zwei Bausteine der Klimaanpassungsmaßnahmen umgesetzt werden müssen.

Wassersensible Stadt

Im Hinblick auf künftig häufiger zu erwartende Starkregenereignisse ist es wichtig, bereits bei frühem Planungsstand sämtliche Möglichkeiten einer ortsnahen Retention und/oder Versickerung sowie Notwasserwege zu schaffen. Hierfür kommen dezentrale Niederschlagszwischenpeicher (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen), Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.) oder offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen Regenwasser-Ableitung infrage.

Aus Sicht der Klimaanpassung wird hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades des Planbereiches und um die Kaltluftproduktionsflächen im Plangebiet zu erhalten die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Dachbegrünung kann hitzeregulierend und als Wasserspeicher wirken und den Effizienzgrad einer PV-Anlage erhöhen.

Die bauliche Dichte kann durch den Erhalt bzw. die Schaffung von Freiflächen und die Beschränkung von Versiegelung gesteuert werden. Das Festsetzen von wasserdurchlässiger Gestaltung z.B. für Zufahrten, Terrassen, etc. wird empfohlen.

Hitze und Stadtklima

Durch die starke Versiegelung ist ein Wegfall einer Ausgleichsfläche für die thermisch hoch belasteten angrenzenden Siedlungen zu beklagen. Aus diesem Grund ist es besonders wichtig, auf Begrünung und baulichen Hitzeschutz zu setzen.

Durch eine selbstverschattende Bauweise, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände, und geeignete Lüftungsmöglichkeiten kann eine Kühlung mittels Klimaanlage vermieden werden.

Die „Durchgrünung“ des Planungsgebietes, auch in Form von Gründächern und -fassaden, ist ein wichtiger Bestandteil der klimaschonenden und klimaangepassten Stadtplanung.

Der Erhalt und die Schaffung von Grünflächen sind essentiell, da durch die Verbesserung des Kleinklimas die hitzeexponierten Bereiche entlastet werden.

Vorhandene Baumbestände sollten soweit möglich geschützt werden.

Im Hinblick auf Hitzeereignisse sollte auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen werden. Ergänzend wird empfohlen, eine helle Fassadengestaltung bzw. reflektierende, nicht speichernde Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen zu nutzen sowie die Vermeidung von spiegelnden Oberflächen zur Auflage zu machen.

Parkplätze und Aufenthaltsgebiete von vulnerablen Gruppen, z.B. Sitzbänke, Spielplätze oder Wegeverbindungen, sollten mit Bäumen verschattet und mit Trinkwasserbrunnen ausgestattet werden. Der Standort, die Höhe und der Abstand zu den Bäumen, die Dichte von Baumreihen, die Baumart, ihre Kronenform, die Durchlässigkeit des Blatt- und Astwerks sowie ihr Belaubungszeitraum sind ausschlaggebend für die ideale Ausnutzung von Verschattungswirkungen.

Die Empfehlungen des Klimagutachtens sind zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen sollte bei den weiteren Planungen auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung geachtet werden, die Streulicht vermeidet und deren Lichtkegel sich ausschließlich nach unten auf den zu beleuchteten Bereich richtet. Die Beleuchtung sollte zudem zweckgebunden und ausschließlich zeitlich begrenzt (z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren) eingesetzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin ist empfohlen. Die Oberfläche der Lampengehäuse sollte sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzen.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen mit geprüften «hoch wirksamen» Markierungen flächig beklebt, mit Sonnenschutzelementen versehen, oder hintergrünt werden.

In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (NLWKN 2012/vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) verwiesen.

Breitband

Keine Stellungnahme

Die Stellungnahme aus Sicht des Bauamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Brandschutzes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Jagdbehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht der Unteren Fischereibehörde:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Gesundheitsamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahme aus Sicht des Jugendamtes:

Keine Stellungnahme abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Stellungnahmen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahmen aus Sicht der unteren Umweltschutzbehörde

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahmen aus Sicht der Kreisstraßen und Verkehr

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Stellungnahmen aus Sicht des Amtes für Mobilität, Klimaschutz und regionale Projekte

Zu ÖPNV:

Die Anregung über eine Wegeverbindung über den Kindergarten zur Haltestelle ist kein Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I. Die Anregung wird an die Städtischen Fachämter weitergeleitet.

Zu Mobilität:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Zu Klimaschutz:

Die Anregung, Photovoltaik-Anlagen über versiegelten Flächen wie Stellplätzen vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge werden lediglich teilweise als begrünte Pergolas ausgebildet. Hierfür ist aus konstruktiven und wirtschaftlichen Gründen eine Ausstattung mit PV-Anlagen nicht möglich.

Die Anregung, möglichst energetische Baustandards und nachhaltige Bau- und Dämmstoffe vorzusehen, wird zur Kenntnis genommen. Das Vorhaben ist in nachhaltiger Holzbauweise geplant, die mindestens die KfW/40nH-Anforderung erfüllt. Somit wird die Anregung bereits berücksichtigt. Ebenso wird bereits, wie vorgeschlagen, eine Konstruktion vorgesehen, welche eine Trennung der Materialien zu Recyclingzwecken erlaubt (cradle2cradle).

Zur Förderung der Ökologie und Grünplanung werden die Vorschläge zur Anpflanzung überwiegend trockenresistenter, heimischer Arten als auch von Fassadenbegrünungen bereits im Planungskonzept berücksichtigt.

Der Anregung, im weiteren Verfahren die Variante 1 weiterzuverfolgen, wird nicht gefolgt. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und im weiteren Verfahren entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Dies begründet sich unter anderem durch die bessere städtebauliche Einfügung in die Umgebungsbebauung. Nicht zuletzt ist eine Erschließung von Osten aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen festgestellten Restriktionen durch die (Seveso) Planungszone 2 nur eingeschränkt möglich. Aufgrund der erforderlichen Verschiebung des Gebäudekörpers wäre ebenso eine Verschiebung der Parkplatzflächen erforderlich, was sowohl hinsichtlich der Privatsphäre als auch hinsichtlich der Schallbelastung zu erheblichen Beeinträchtigungen mit der benachbarten Wohnbebauung führen würde. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Planung des Vorhabens eine effiziente Nutzung des Grundstücks vorsieht. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes weicht nur geringfügig von den Gebäuden der unmittelbaren Umgebung ab, ermöglicht jedoch durch das Flachdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen. Somit kann die erforderliche Versiegelung des Grundstücks begrenzt werden.

Weiterhin setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I weitreichende Flächen als Grünflächen fest und verhindert somit planungsrechtlich eine anderweitige Nutzung. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen keine weiteren Bauflächen im Außenbereich darstellt.

Zu Klimaanpassung:

Der Anregung, mehr als zwei Klimabausteine umzusetzen, wird gefolgt.

Im Zuge der Planung werden drei Klimabausteine umgesetzt. Es werden die Bausteine „Energetischer Gebäudestandard neuer Baugebiete“, „Aktive/Passive Solarenergienutzung“ und „Grüne Siedlung“ umgesetzt.

Die Anregung, Möglichkeiten einer ortsnahen Retention und/oder Versickerung zu schaffen, wird bereits in der Planung berücksichtigt. Es werden begrünte Versickerungsmulden vorgesehen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung für Dachbegrünung getroffen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Materialien auf Stellplätzen. Darüber hinaus erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Regelung über die zu verwendenden Materialien.

Das Kaltluftgutachten der Fa. Peutz Consult GmbH schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen.

Aufgrund der Umsetzung der Empfehlungen des Gutachtens können die Auswirkungen des Vorhabens begrenzt werden.

Die Anregungen zur „Durchgrünung“ des Planungsgebietes, der Schaffung von kühlenden Grünflächen und dem Schutz bestehender Baumbestände werden bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt. Zusätzlich werden, wie bereits oben beschrieben, versickerungsfähige Materialien umgesetzt.

Der Anregung zur Festsetzung einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung, um negative Auswirkungen für Insekten zu vermeiden.

Der Anregung, Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen, wird gefolgt. Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag.

Zu Breitband:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Umsetzung von mehr als zwei Klimabausteinen wird gefolgt.

Den Anregungen zu Festsetzungen zur Gewährleistung insektenfreundlicher Beleuchtung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag wird gefolgt.

Polizeipräsidium
Köln



Polizeipräsidium Köln, 51101 Köln

Stadt Leverkusen
Stadtplanung

Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

28.03.2024

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

106-24

bei Antwort bitte angeben

- I **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“**
- II **Ihr Schreiben vom 29.02.2024 – Az. 610-V40/I-SG**

Sehr geehrte

bei der Planung von Quartieren, Gebäuden und anderen Bauvorhaben gibt es eine Vielzahl von kriminalpräventiven Aspekten im städtebaulichen und technischen Kontext zu berücksichtigen:

Diese Faktoren sollten bereits in die Planungsphase 1 eines Projektes einfließen, damit sie von Anfang an berücksichtigt werden können. Dies betrifft bereits:

- die Strukturierung des Geländes
- die Gestaltung der Außenanlagen
- das Sicherheitskonzept der Gebäude
- die technische Ausstattung der Gebäude

Hierzu möchten wir anregen, einen entsprechenden **textlichen Hinweis im Bebauungsplan** zu platzieren. Dieser könnte – wie bereits in anderen Bebauungsplänen der Stadt Leverkusen aufgenommen – wie folgt aussehen:

Kriminalprävention

Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen – namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidioms Köln – zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren bei Wohngebäuden, Garagen (-anlagen) sowie Gewerbeobjekten zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008

Mit freundlichen Grüßen

Kriminalkommissariat Kriminalprävention/Opferschutz



@polizei.nrw.de

Raum 0.100

Dienstgebäude:

Walter-Pauli-Ring 2-6

51103 Köln

Telefon 0221 229-0

Telefax 0221 229-2002

poststelle.koeln@polizei.nrw.de

<https://koeln.polizei.nrw>

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien 1 und 9

Haltestelle: Kalk Post

S-Bahnlinien S 12, S 13, S19

sowie RB 25

Haltestelle: Trimbornstraße

Zahlungen an:

Landeshauptkasse

Nordrhein-Westfalen

IBAN:

DE27 3005 0000 0004 0047 19

BIC:

WELADED

TV-Nr.: 03036316

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Vorhabenträger wurde über das Beratungsangebot sowie die Berücksichtigung der einschlägigen Empfehlungen der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln informiert. Ein Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, einen Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gefolgt.

I/B 14: PLEdoc

Stadt Leverkusen - Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" - Beteiligung der Fachbereiche § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Geschäftsführer: Marc-André Wegener
PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 38 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister: B 9864 • USt-IdNr. DE 170739401

Zertifikatsnummer:
4532619-02



Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Seite 1 von 2

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Lösungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Belange der PLEdoc GmbH werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/B 15: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR



TBL · Postfach 10 11 35 · 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

██████████
Stadentwässerung –Abteilung 693
Friedrich-Ebert-Str 17 ·
51373 Leverkusen

████████████████████
www.tbl-leverkusen.de
Datum: 06.03.2024

Vorhabenbezogene B-Plan V 40 / I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ - Stellungnahme TBL - Beteiligung der Träger öffentl. Belange

Sehr geehrte ██████████,

mit Schreiben des FB 61 vom 29.02.2024 wurden die TBL als Träger öffentl. Belange aufgefordert, zum o. g. B-Plan Stellung zu nehmen.

Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

Aus Sicht der TBL gibt es keine grundsätzlichen Einwände bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Niederschlagswasser der neuen Flächen des B-Planes V 40 / I ist auf jeden Fall nach Maßgabe von § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG ortsnah zu versickern.

Darum dürfen die neuen Gebäude nur mit Schmutzwasser (SW) an das öffentl. Kanalnetz angeschlossen werden.

Technisch erscheint der SW-Hausanschluss der neuen Gebäude bei Variante 1 an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Elisabeth-Langgässer-Str. am sinnvollsten.

Sollte bei Wahl der Variante 2 oder 3 ein SW-Hausanschluss der neuen Gebäude an die vorhandene private (!) Schmutzwasserleitung im Kurtekottenweg angedacht sein, so wäre die neue Hausanschlussleitung privat-rechtlich zu sichern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR
Vorstand: Dipl.-Ing. Wulf Riedel; Vorsitzende des Verwaltungsrates: Beigeordnete der Stadt Leverkusen Andrea Deppe
Bankverbindung: Sparkasse Leverkusen
IBAN: DE13 3755 1440 0100 1058 57; BIC: WELADEDLLE33; Ust.-IdNr.: DE255151062



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtentwässerung, werden zur Kenntnis genommen. Es wird im Rahmen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG ortsnahe zu versickern ist.

Die Anregung, Variante 1 weiterzuverfolgen, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und im weiteren Verfahren entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Der Hinweis, dass eine privat-rechtliche Sicherung der Hausanschlussleitung erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentwässerung kann über die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz sichergestellt werden. Gegenwärtig favorisiert der Vorhabenträger einen Anschluss über einen privaten Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg und eine anschließende Einleitung in den städtischen Kanal. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser über eine Hebeanlage an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Elisabeth-Langgässer-Straße entwässern. Die Ermittlung über die erforderlichen Kapazitäten über den privaten Schmutzwasserkanal stellte fest, dass die Nutzung möglich ist. Es erfolgt zudem die Prüfung der technischen und wasserwirtschaftlichen Vorschriften.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

WfL GmbH – Stauffenbergstr. 14-20 - 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen - Fachbereich Stadtplanung
Elberfelder Haus - Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

25.03.24

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

WfL Wirtschaftsförderung
Leverkusen GmbH

Stauffenbergstr. 14-20
51379 Leverkusen

TeL. ++49 (0214) 83 31 - 40
Fax ++49 (0214) 83 31 - 11

Sehr geehrte Damen und Herren,

Moritz Geneschel
geneschel@wfl-leverkusen.de
www.wfl-leverkusen.de

Die Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH begrüßt den geplanten Bebauungsplan für das Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße („Haus der Talente“). Diese Initiative ist aus unserer Sicht ein richtiger Schritt in der Sportförderung und unterstreicht die Wichtigkeit des Themas Sport als attraktiven Standortfaktor für Leverkusen.

Amtsgericht Köln
HRB 49372
Aufsichtsratsvorsitzende:
Claudia Wiese
Geschäftsführer:
Markus Märten

Das geplante Wohngruppen-Projekt stellt eine bedarfsgerechte Antwort auf die Anforderungen junger Sportlerinnen dar, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können. So wird die Einrichtung nicht nur Wohnmöglichkeiten bereitstellen, sondern auch wichtige Räume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung umfassen. Dadurch wird eine ganzheitliche Betreuung gewährleistet, die den Athletinnen optimale Voraussetzungen für ihre sportliche Entwicklung bietet.

Das „Haus der Talente“ wird zweifellos einen bedeutenden Beitrag zur Stärkung der Sportinfrastruktur in Leverkusen leisten. Als weiterer „Bayer 04“-Baustein wird es die vorhandenen Einrichtungen ergänzen und die Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort nachhaltig stärken. Die Schaffung dieser Einrichtung ist daher nicht nur ein Gewinn für den Sport, sondern auch für die gesamte Stadtgemeinschaft.

Insgesamt trägt die Verbindung zwischen Sport und Wirtschaft zur Stärkung der Wertschöpfungsketten in Leverkusen bei. Diese Synergie zwischen dem traditionsreichen Chemiestandort und dem erfolgreichen Sportgeschehen macht Leverkusen zu einem einzigartigen und attraktiven Wirtschaftsstandort. Die Realisierung des „Haus der Talente“ am Kurtekotten wird diese Verbindung weiter

festigen und die Positionierung Leverkusens als lebenswerte Stadt mit einem starken wirtschaftlichen und sportlichen Fundament unterstützen.

Wir sind überzeugt davon, dass dieses Projekt einen wichtigen Meilenstein in der Förderung des Sports und in der Positionierung Leverkusens als attraktiven „Standort mit Mehrwert“ darstellt.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die aufgeführten Belange werden durch das Vorhaben berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**I/C Äußerungen der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt
Leverkusen**



02.04.2024

FB 61

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

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planung die Barrierefreiheit berücksichtigt wird, sodass Fußwege und alle geplanten Gebäude und Einrichtungen für alle Nutzer*innen, unabhängig von Alter und körperlicher Verfassung, zugänglich sind und ein komfortables Bewegen ermöglichen. Es muss sichergestellt sein, dass Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Sehbeeinträchtigungen und weiteren Behinderungen alle Wege zu Fuß/mit dem Rollstuhl/Rollator leicht zurücklegen können. Deshalb sollte auch das Obergeschoss über einen Aufzug zu erreichen sein; bisher ist dieser nicht miteingeplant. Zudem wird betont, dass ausreichend Behindertenparkplätze in der Bauplanung vorgesehen sein sollten. Die geplanten Fußwege sollten eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.

Grundsätzliche wird aus Sicht der Verkehrslenkung den Ausführungen der Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I zugestimmt, jedoch folgende ergänzende Anmerkungen dazu:

Städtebauliche Erschließungsvariante 1:

Aus Sicht der Verkehrslenkung bestehen Grundsätzlich keine Bedenken gegen die Erschließungsvariante 1. Die Zuwegung über die Elisabeth-Langgässer-Straße ist gut ausgebaut, so dass diese die zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen kann. Da der zu erwartende Neuverkehr hauptsächlich in den Nachmittagsstunden zu erwarten ist, sollte dies zu keinen Konflikten in Bezug auf die Schulwegsicherung in der Fontanestraße führen. Durch das Einfahrtsverbot in die Fontanestraße aus Richtung Edith-Weyde-Straße würden sich die Hol- und Bringverkehre zum Leistungszentrum auf die Fontanestraße bzw. die Elisabeth-Langgässer-Straße verteilen. Grundsätzliche wäre zu prüfen, ob aufgrund der geringen Entfernung von 500 Metern zum Leistungszentrum auf die Fahrdienste verzichtet werden kann und die Sportler den Weg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. So ließe sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen weiter reduzieren, auch wenn bereits der Schulweg in den Planungen zu Fuß bzw. mit dem Rad berücksichtigt wurde. Positiv wird zur Förderung des zu Fuß Gehenden als auch des Radfahrenden die zusätzliche Anbindung in Form eines Geh-/Radweges zum Kurtekottenweg gesehen. Es ist aus Sicht des Klimaschutzes zu empfehlen, die Decke des Geh- und Radweges als z.B. wassergebundenen Decke zu planen. Des Weiteren ist anzumerken, dass diese Variante mit der geringsten zu versiegelnden Fläche verbunden wäre. Aus Sicht der Radverkehrsplanung wird diese Variante favorisiert.

Städtebauliche Erschließungsvariante 2

Vorab ist anzumerken, dass unter Punkt 5.1 im Entwurf des Schlussberichtes zur Verkehrsuntersuchung geschrieben wurde, dass nach Sperrung der Durchfahrt des Knochenbergsweges für den allgemeinen Kfz-Verkehr eine Fahrradstraße auf dem Kurtekottenweg / Knochenbergsweg eingerichtet wurde. Dies stimmt so nicht. Die Fahrradstraße wurde bereits Jahre zuvor eingerichtet. Die Sperrung mittels Poller wurde durch die Stadt Köln kurzfristig zur Verkehrsberuhigung vorgenommen, da Schleichverkehre und erhebliche Überschreitungen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit festgestellt wurden und somit die Verkehrssicherheit der Radfahrenden stark beeinträchtigt wurde. Des Weiteren ist anzumerken, dass die Anfang 2023 durch die Stadt Köln erfolgte Sperrung der Fahrradstraße Knochenbergsweg für den Kfz-Durchgangsverkehr, aufgrund eines Beschlusses der Bezirksvertretung Mülheim vom 30.10.2023, am 07.02.2024 wieder aufgehoben wurde. Die durch die Pollersperrung angestrebte Reduzierung der Verkehre sowie der gefahrenen Geschwindigkeiten zur Herstellung der Verkehrssicherheit für die schwachen Verkehrsteilnehmer, konnte nicht im angestrebten Maße erreicht werden. Da die eingesetzten Absperrpfosten wiederholt durch Unbefugte entfernt wurden ist davon auszugehen, dass aufgrund der so ermöglichten Durchfahrt ein Gewöhnungseffekt nicht eintreten konnte. Durch die Aufhebung der Sperrung des Knochenbergsweges / Kurtekottenweges ist es fraglich, inwieweit die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erhobenen Verkehrsdaten noch aussagekräftig sind. Die Verkehrsdaten sollten daher noch einmal überprüft werden.

Aufgrund der Aufhebung der Sperrung wurden die folgenden verkehrsberuhigenden Maßnahmen mit der Stadt Köln abgestimmt und auf Leverkusener Stadtgebiet bereits vor einer Weile umgesetzt:

- Zur Verdeutlichung der Fahrradstraße wurden im Verlauf Piktogramme „Fahrradstraße“ auf der Fahrbahn markiert.
- Mobile Hinweistafeln sollen vorübergehend auf die geltenden Regelungen in einer Fahrradstraße hinweisen.
- Die alternierende Installation von rot/weißen Schraffenbaken zur Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten, wurde ausgeführt

Die weiteren Maßnahmen (Installation von Schraffenbaken, Markierung von Piktogrammen) auf Kölner Stadtgebiet befinden sich zurzeit in Vorbereitung. Eine Umsetzung wird in den kommenden Monaten erfolgen. Inwieweit die verkehrsberuhigenden Maßnahmen zu einer Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeiten beitragen und somit die Verkehrssicherheit der schwachen Verkehrsteilnehmer sicherstellen, gilt es zu beobachten.

Unter Anderem aufgrund der obigen Ausführungen kann daher der Erschließungsvariante 2 nur bedingt zugestimmt werden, da durch den Neubau und der damit verbundenen zusätzlichen Kfz-Verkehre die Verkehrsbelastung im Bereich der Fahrradstraße weiter zunehmen würde. Grundsätzliches Ziel einer Fahrradstraße sollte es sein, den Vorrang und die Sicherheit von Radfahrenden zu gewährleisten und den Kfz-Verkehr auf ein Minimum zu beschränken. Nur so lässt sich die Fahrradnutzung fördern und eine sichere Umgebung für Radfahrende schaffen. In Bezug auf die Auflistung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden keine Besucherverkehre genannt, welche es noch zu berücksichtigen gilt. Bei einer Erschließung über den Kurtekottenweg als auch grundsätzlich wäre zu prüfen, ob

aufgrund der geringen Entfernung von 500 Metern zum Leistungszentrum auf die Fahrdienste verzichtet werden kann und die Sportler den Weg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurücklegen. So ließe sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der Fahrradstraße weiter auf ein verträgliches Maß minimieren, da auch damit zu rechnen ist, dass es nicht bei der genannten Verkehrsbelastung bleibt. Vorteil der Erschließungsvariante 2 ist es, dass der Fahrradstraße weiterhin Vorfahrt gewährt würde. In diesem Zusammenhang sei noch zu erwähnen, dass in der Vergangenheit vergeblich versucht wurde, im Bereich des Kurtekottenweges einen Standort für einen semistationären Messanhänger zur Geschwindigkeitsüberwachung zu finden. Dies wäre bei einer Erschließung über den Kurtekottenweg in Abstimmung mit dem Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr zwingend mit einzuplanen / abzustimmen. Die Erweiterung des Gehweges bis zur Erschließungsstraße wäre durch den Bauträger sicherzustellen. Aus Sicht des Klimaschutzes ist anzumerken, dass die Planungen der Varianten 2 als auch 3 aufgrund der neu anzulegenden Zufahrtswege mit mehr versiegelter Fläche einhergehen.

Städtebauliche Erschließungsvariante 3

Aus Sicht der Verkehrslenkung ist eine Andienung über einen Minikreisverkehr aufgrund des geschätzten Verkehrsaufkommens nicht notwendig. Weiter wird aktuell nicht die Notwendigkeit gesehen eine Minikreisel als weitere verkehrsberuhigende Maßnahme einzusetzen, da diese die Radfahrenden einschränkt. Hier erscheint eine Kombination aus den bereits umgesetzten als auch auf Kölner Stadtgebiet geplanten verkehrsberuhigenden Maßnahmen, zusammen mit einer Messstelle zur semistationären Geschwindigkeitsüberwachung eine gute Ergänzung zu sein. Wendemöglichkeiten für die Hol- u. Bringverkehr sind aktuell bereits durch die Grundstückszufahrten gegeben. Daher wird die Erschließung über einen Minikreisel tendenziell eher abgelehnt. Des Weiteren ist auch hier aus Sicht des Klimaschutzes anzumerken, dass die Planungen der Varianten 2 und 3 aufgrund der neu anzulegenden Zufahrtswege mit mehr versiegelter Fläche einhergehen. Dies sollte nach Möglichkeit verhindert werden.

Fazit:

Aufgrund der obigen Ausführungen ist daher aus Sicht des hiesigen Fachbereiches die städtebauliche Erschließungsvariante 1 zu favorisieren. Erschließungsvariante 2 wird auch mitgetragen, wenn aktiv die erforderlichen Verkehre auf ein Minimum reduziert würden in Verbindung mit der Einrichtung eines Standortes für eine semistationäre Geschwindigkeitsüberwachung, so diese aus Sicht des Fachbereich Ordnung und Straßenverkehr möglich ist.

Bei weiteren Themen, die den Verkehr, auch hinsichtlich möglicher Zufahrten, betreffen, bitte ich darum den FB 31 einzubinden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise zur Barrierefreiheit werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planung werden mehrere Zimmer rollstuhlgerecht gemäß DIN 18040 sowie mit den entsprechenden Zugängen ausgestattet. Da bei dem Vorhaben, einen erheblichen Teil bilden z.B. Fußballer*innen, nur wenige mobilitätseingeschränkte Sportler*innen zu erwarten sind, ist es aus Sicht des Vorhabenträgers nicht zwingend erforderlich, das gesamte Gebäude entsprechend rollstuhlgerecht auszubauen. Durch die Vorrüstung einer später zu installierenden Aufzuganlage wird jedoch bereits bei der Planung die Möglichkeit für einen barrierefreien Umbau berücksichtigt.

Die Hinweise zur Dimensionierung der Fußwege werden in der Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Hinweise, dass die Erhebung der Verkehrsuntersuchung durch die Aufhebung der Sperrung für den Kfz-Verkehr möglicherweise nicht mehr aktuell ist, werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Hinweises wurde auf dem Kurtekottenweg eine erneute Verkehrszählung vorgenommen. Die Zählung ergab, dass sich trotz der Öffnung des Kurtekottenwegs nur geringe Auswirkungen ergeben.

Die Ergebnisse werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB detailliert dargestellt.

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg begründet sich in der Abwägung, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation zu berücksichtigen. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der keine/kaum Wohnbebauung aufweist. Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) ist eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht zu erwarten und somit wird den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen. Auch der Standort des Park- und Wendeparkplatz im Westen des Grundstücks ist hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren. Dahingegen ist der Störfaktor für die Nutzungen der benachbarten Kindertagesstätte sowie der weiteren am Kurtekottenweg angrenzenden Nutzungen in Relation als gering und daher als vertretbar zu bewerten.

Durch den Vorhabenträger wird aktiv durch die Bereitstellung von alternativen Verkehrsmitteln wie Fahrrädern darauf hingewirkt, dass der motorisierte Verkehr möglichst begrenzt wird.

In Abstimmung mit dem FB Ordnung und Straßenverkehr wird ein Standort eines semistationären Messanhängers im Bereich des Kurtekottenwegs ermöglicht, um die Geschwindigkeit zu kontrollieren und begrenzen.

Basierend auf den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das Vorhaben im Rahmen des Verkehrsgutachtens durch das Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum, erneut geprüft. Um den Worst Case anzunehmen, wurde hierzu die prognostizierte Verkehrsbelastung durch anzunehmenden Besucherverkehr leicht nach oben korrigiert. Dadurch ergeben sich jedoch keine Änderungen für die Schlussfolgerungen des Gutachtens.

Die Anregung zur wassergebundenen Wegedecke der Geh- und Radwege wird in der Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Bedenken zur Aktualität der Verkehrsuntersuchung auf dem Kurtekottenweg wird gefolgt.
Den Bedenken über die Verkehrserzeugung wird gefolgt.

04.04.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
-Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum B-Plan V 40/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" zugestimmt werden, sofern die Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes beachtet werden.

I) Schutzgutbezogene Informationen

Die vom B-Plan V 40/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" betroffene Fläche liegt im baurechtlichen Außenbereich.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) neben Wohnbaufläche im Süden auch als Grünland ausgewiesen. Die Fläche liegt derzeit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) der Stadt Leverkusen. Im Rahmen der Neuaufstellung des LP soll der südliche Teil von Flurstück 383 in den Geltungsbereich des Landschaftsplans einbezogen und als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen werden. Der Bereich wird Teil des LSG „Freiräume am Willy-Brandt-Ring“ mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung von Sonderbiotopen“.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II des Gutachterbüros DMT vom 06.11.2023 wurden zwei Brutreviere des Schwarzkehlchens (*Saxicola rubicola*) im Umfeld des Plangebietes erfasst.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden. Dafür ist auf Basis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird.

Darüber hinaus ist die Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG zu beachten. Hierzu ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.

Rechtliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)
- Landschaftsplan der Stadt Leverkusen
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III) Anregungen und Hinweise

Der Vorhabenbereich befindet sich in einem Teilbereich einer Binnendüne und zeichnet sich besonders durch magere und sandige Böden aus. Dementsprechend liegt eine Fläche mit hoher Biotopwertigkeit, bzw. mit einem hohem Biotopentwicklungspotential vor.

Der offene Charakter der Fläche und die auf extensive Bewirtschaftung zurückgehende hohe Insektenvielfalt dient darüber hinaus nachweislich einer Vielzahl an Arten als Nahrungsquelle und ist somit Nahrungshabitat. Nahrungshabitate sind jedoch regelmäßig nicht durch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des BNatSchG geschützt.

1. Bezüglich der beiden nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten der planungsrelevanten Art Schwarzkehlchen kommt das Gutachten zu der Einschätzung, dass diese durch das Vorhaben nicht betroffen seien. Dieser Einschätzung kann die UNB nicht folgen. Grund dafür ist, dass gemäß dem Informationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ vom Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW für die juristische Abgrenzung der Schwarzkehlchen-Fortpflanzungsstätte das gesamte Revier herangezogen wird, also eine „weite Abgrenzung“ erforderlich ist. Ebendiesem Informationssystem kann weiterhin entnommen werden, dass Brutreviere der Art 0,5 bis 2 ha groß sind. Da im Rahmen der faunistischen Kartierungen keine Revierkartierungen oder Raumnutzungsanalysen für die Art Schwarzkehlchen durchgeführt wurden, ist im Sinne der worst-case-Betrachtung eine Reviergröße von jeweils 2 ha anzunehmen. Legt man einen entsprechend großen Puffer um die beiden nachgewiesenen Brutstandorte, so liegt der Geltungsbereich durchaus innerhalb der Fortpflanzungsstätten im juristischen Sinne. Eine Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten können somit aus Sicht der UNB weder für die baubedingten noch die betriebs- oder anlagebedingten Wirkungen ausgeschlossen werden. Insbesondere wäre das Revier südlich des Kurtekottenweges von den beiden Planungsvarianten, die über den Kurtekottenweg erschlossen werden sollen unmittelbar betroffen. Aus Sicht der UNB sind somit entweder detaillierte Raumnutzungsanalysen für die Art durchzuführen, um die potenzielle Nichtnutzung des Plangebietes nachzuweisen oder im Sinne einer worst-case-Betrachtung CEF-Maßnahmen im Umfeld durchzuführen. Andernfalls ist ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 anzunehmen und somit die Genehmigungsfähigkeit der Planung nicht sichergestellt.
2. Im weiteren Verfahren ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan samt Eingriffsbilanzierung vorzulegen.

3. Die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind umzusetzen. Entsprechend sind die großen verglasten Gebäudeteile mit gegen Vogelanprall hoch wirksamen Mustern zu versehen oder anderweitig zu entschärfen (z.B. Brise soleil).
4. Die Beleuchtung ist entsprechend dem Artenschutzgutachten auf das notwendige Minimum zu reduzieren, artenschutzgerecht zu gestalten und im Rahmen eines Beleuchtungskonzeptes im Vorfeld abzustimmen.

Untere Bodenschutzbehörde – vorsorgender Bodenschutz

I) Schutzgutbezogene Informationen

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Geologischer Dienst, 2018) ist zu entnehmen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. V40/II "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" der Bodentyp Braunerde vorkommt. Die Schutzwürdigkeit der Braunerde wird als hoch eingestuft. Es handelt sich hierbei lokal um tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte. Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hochbauarbeiten auf den Bodenbereich negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Es werden Flächen für die Gebäude und deren Erschließung in Anspruch genommen. Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen. Unter dem Aspekt des voranschreitenden Klimawandels ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass mit Überbauung die Kühlfunktionen des Bodens ebenfalls verloren gehen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III) Anregungen und Hinweise

Aus Sicht der UBB/ vorsorgenden Bodenschutzes bestehen gegen die Realisierung des o.g. B-Planes Bedenken. Intakte Böden mit hoher Funktionserfüllung verschiedener Eigenschaften, wie der Bodentyp Braunerde sie auf dem lokalen Untergrund erfüllt, sollten in ihrer Natürlichkeit erhalten bleiben. Darüber hinaus wirken sich natürliche Böden bei Hitzeperioden kühlend auf ihre Umgebung aus und sorgen für ein angenehmeres Klima an heißen Sommertagen.

Zur Minderung und Vermeidung von Schädigungen des Bodens und der Umwelt sind bei Realisierung des Bauvorhabens daher nachfolgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 1) Erhalt von möglichst vielen begrünbaren Bodenbereichen durch flächensparende, mehrgeschossige Bauweisen;
- 2) Umsetzung von hochwirksamen Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung;
- 3) Klärung der Klimarelevanz bei Realisierung der Planung (Versiegelung der Böden, Verlust der Kühlfunktion);
- 4) Erstellen eines Bodenschutzkonzeptes für den Umgang mit den Böden während der Bauphase durch einen Fachgutachter sowie eine bodenkundliche Baubegleitung.

In den aktuell vorliegenden Unterlagen werden die vorstehend aufgeführten Punkte 1) bis 3) ansatzweise, bzw. in Form von Absichtserklärungen behandelt. In Bezug auf Punkt 4) fehlen jegliche textlichen Ausführungen. Die den vorsorgenden Bodenschutz betreffenden Kapitel 12.6 „Bedarf an Grund und Boden“ und 13.2.2 „Bewertung Schutzgut Boden / Fläche“ sind noch in Bearbeitung.

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

Insoweit bleibt die Stellungnahme der UBB vom 19.12.2022 (damals zum B-Plan 265/I) sowie die mit Email vom 19.12.2023 an den Fachbereich 61 übermittelten Aussagen, dass die fachlichen Bedenken in Bezug auf die Thematik „vorsorgender Bodenschutz“ bisher nicht ausreichend beachtet wurden, weiterhin aufrechterhalten.

Umweltvorsorge / Umweltplanung – öffentlicher Verkehrslärm

48)

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der Fa. Brilon Bondzio Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom 10. November 2023 werden die Verkehrslärmimmission hinreichend ermittelt.

Im weiteren Verfahren sind auf Grundlage der Untersuchung schalltechnische Maßnahmen, wie passive Schallschutzmaßnahmen oder der Schutz der Außenwohnbereiche, in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Bei einer Erschließung über die Elisabeth-Länggässer-Straße sollten die tatsächlichen Einwirkungen auf die Umgebung ermittelt und bewertet werden.

Umweltvorsorge / Umweltplanung – Klima/Luft

1) Schutzgutbezogene Informationen

Die nunmehr vorliegende Kaltluftuntersuchung der Fa. Peutz Consult GmbH zeigt durch einen Vergleich des Ist- und des Planfalles, dass durch das Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf das Kaltluftgeschehen im Umfeld des Plangebiets zu erwarten sind. Durch die geplante Bebauung ist lediglich von geringfügige Änderungen der Kaltluftmächtigkeit und der Kaltluftvolumenströme innerhalb des Plangebietes auszugehen. Diese leichten Zu- bzw. Abnahmen sind auf Umströmungseffekte im

Bereich der neuen Gebäude zurückzuführen und gleichen sich in etwa aus. In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung (Stand 20.12.2023) werden die Ergebnisse des stadtklimatischen Gutachtens (Kapitel 9.5) allerdings unzureichend wiedergegeben, da hauptsächlich auf die Ergebnisse der Klimaanalyse NRW eingegangen wird.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die einschlägigen Regelungen der folgenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen:

Unter anderem:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Klimaschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV)

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

- Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- städtisches Leitbild Grün
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen
- Ausrufung des Climate Emergency bzw. „Klimanotstand“ nach Ratsbeschluss vom 01.07.2019
- Mitgliedschaft Klima-Bündnis (Europäische Kommunen in Partnerschaft mit indigenen Völkern - Für lokale Antworten auf den globalen Klimawandel)
- Teilnahme am European Energy Award
- Teilnahme am European Climate Adaptation Award
- Klimabausteine

III) Anregungen und Hinweise

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen bestehen aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

In der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung (Stand 20.12.2023) werden bereits an verschiedenen Stellen wirksame Maßnahmen zur Minderung der planungsbedingten klimatischen Auswirkungen sowie der vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels zunehmenden thermischen Belastung erwähnt.

Neben der auch in der Kaltluftuntersuchung empfohlenen Reduzierung des Versiegelungsgrads auf das notwendige Minimum und der Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünung sollten im weiteren Verfahren weitere Maßnahmen, welche sich günstig auf die klimatische Situation des Plangebietes auswirken, wie z.B. die Begrünung von Freiflächen, Baumpflanzungen, Verschattung von versiegelten Flächen sowie die Reduzierung von Wärmeabstrahlung von Oberflächen durch Verschattung und die Verwendung von hellen Fassadenmaterialien zur Verringerung der Aufheizung durch

erhöhte Rückstrahlungseffekte, konkretisiert und durch entsprechende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Untere Wasserbehörde [REDACTED]

I) Schutzgutbezogene Informationen

Der v.g. B-Plan V 40/ I soll zwecks Förderung, Entwicklung und Ergänzung einer Sportinfrastruktur der TSV Bayer 04 Leverkusen geplant und umgesetzt werden. Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen vorgelegt worden:

- Beschlussvorlage 2023/2517
- Planunterlagen Entwurfsunterlagen –Varianten, Ansichten
- Begründung vom 20.12.2023
- Artenschutzgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Klimagutachten
- Bodengutachten
- Verkehrsimmissionen
- Gewerbeimmissionen
- Lageplan

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- BauGB
- BauNVO
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
- Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)
- Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

III) Anregungen und Hinweise

1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet

Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine Grundwassermessstellen

2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer sowie Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenbereichen, sodass nach jetzigem Kenntnisstand und den derzeit vorliegenden Hochwassergefahren- und -risikokarten sowie Starkregengefahrenkarten keine weiteren Anregungen vorgetragen werden.

3. Abwasserbehandlung und -ableitung

Grundsätzlich ist die entwässerungstechnische Erschließung sicherzustellen. Hierfür ist insbesondere eine Übereinstimmung mit dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept herzustellen.

Für die weitere Planung sind nachfolgende Anregungen zu berücksichtigen und umzusetzen:

1. Die Sicherung der abwassertechnischen Erschließung bzw. der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist nachzuweisen. Hierfür ist in jedem Fall Voraussetzung, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwasser- und Niederschlagswassermengen durch das vorhandene öffentliche Kanalnetz aufgenommen werden können und die Kanäle und Abwasseranlagen den a.a.R.d.T. entsprechen. Das Entwässerungskonzept ist mit der weiteren Planung vorzulegen.
2. Für die Umsetzung der Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung ist geprüft worden und in den Variantenuntersuchungen grob dargestellt. Im Weiteren wäre zu prüfen, ob die ermittelten Lösungen nach technischen und wasserwirtschaftlichen Vorschriften umsetzbar sind. Darauf basierend sind ggf. Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden, Rigolen o.ä. aus Sicht des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der NW-Kanäle zu bemessen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser eine Gewässerbenutzung darstellt und einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedarf.

Weitere Anregungen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgetragen.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde XXXXXXXXXX

1) Ver- und Entsorgung

Wie bereits mit der vorangegangenen Stellungnahme formuliert enthalten alle Varianten einen Müllplatz der weiter als 15 m von der Stelle entfernt liegt, die das Müllfahrzeug anfahren kann (§ 18 Abs. 2 Buchstabe a) Abfallentsorgungssatzung der Stadt Leverkusen – AES). Grundsätzlich werden im Rahmen der kommunalen Abfuhr nur für den öffentlichen Straßenverkehr gewidmete Flächen befahren. Ein Befahren des privaten Grundstücks wäre nur möglich, wenn der Grundstückseigentümer die AVEA GmbH & Co. KG von der Haftung möglicher langfristiger Schäden ausschließt. Auch müsste dann weiterhin der Wendekreis auf 22 m vergrößert werden. Laut Planzeichnungen beträgt der Durchmesser in allen Fällen 21 m.

Für Müllfahrzeuge ist ein Durchmesser von mindestens 22 Metern für Wendeanlagen erforderlich. Wendekreise sind dann geeignet, wenn sie folgende Vorgaben einhalten:

- einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sind (keine Bäume, Büsche u. ä.).
- mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen
- in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.
- am Wendekreisrand frei von Hindernissen, wie Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Lichtmasten und anderen festen baulichen Einrichtungen, sind.

Grundsätzlich sind die Varianten zu bevorzugen, die über die Elisabeth-Langgässer-Straße erschlossen werden, da hier die Befahrung des Privatgrundstücks geringer ausfallen würde.

Zu bevorzugen wäre allerdings eine Platzierung des Standplatzes der Abfallbehälter auf dem Flurstück 263 (262) im unmittelbaren Bereich des bestehenden Wendehammers in der Elisabeth-Langgässer-Str. So erfüllt der Standplatz die Vorgaben des § 18 AES und ein Befahren des Privatgrundstücks mit entsprechender Erklärung des Grundstückseigentümers entfällt.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- § 17 KrWG
- § 47 KrWG
- §§ 5, 6 LKrWG
- VerpackG
- GewAbfV
- Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Leverkusen (AES)

Untere Immissionsschutzbehörde [REDACTED]

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen durchgesehen worden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm; Gutachtennummer: SCP2023-121-1-V1 vom 10.11.2023
- Begründung (B-Plan) inklusive Umweltbericht zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

III) Anregungen/Hinweise

Nach dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von Suttner-Straße“ der Stadt Leverkusen vom 10.11.2023, Gutachten Nr.: SCP2023-121-1-V1, werden die Werte nach TA-Lärm für das allgemeine Wohngebiet im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Werte der TA-Lärm mit 42 dB(A) um 2 dB(A) überschritten, liegen dabei aber noch unterhalb den Werten für ein Mischgebiet (45 dB(A)). Gesunde Wohnverhältnisse sind daher möglich. In dem Gutachten werden die Immissionen der Firma KRONOS TITAN GmbH, nicht berücksichtigt. Die Vorbelastung durch die Anlagen des geplanten Wohnheims werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Für Rückfragen stehen die v. g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Untere Naturschutzbehörde

Das Schwarzkehlchen wurde in einiger Entfernung zum Plangebiet an zwei Standorten beobachtet, nämlich in einer Ruderalfläche südlich des Kurtekottenweges (Wegedreieck) sowie im mittleren Bereich der renaturierten Düne.

Auf der Düne hat sich das Schwarzkehlchen erst nach der in 2019 erfolgten Renaturierung der Teilfläche angesiedelt, wie auch die Ergebnisse der Vogelkartierung im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen (GESELLSCHAFT FÜR UMWELTPLANUNG UND WISSENSCHAFTLICHE BERATUNG 2012) nahelegen. Damals wurde das Schwarzkehlchen weder auf der Düne, vermutlich aber auch nicht im Wegedreieck südlich des Kurtekottenweges erfasst.

Während das Schwarzkehlchen am Kurtekottenweg nur am 04.05.2023 warnend (Revier markierend und Hinweis auf Brut) festgestellt wurde, konnte das Schwarzkehlchen an der Düne ab dem 25.05.2023 (Begehung Zauneidechse) regelmäßig dort singend und warnend angetroffen werden. Dabei nutzte es oftmals auch das Gestrüpp des Rainfarns neben dem Trampelpfad entlang der Düne als Ansitz- und Beobachtungswarte und flog erst bei einer Annäherung auf etwa 10 m auf in die Dünenfläche.

Es wird somit von 2 Revieren des Schwarzkehlchens außerhalb des Plangebietes ausgegangen.

Die beiden Reviere wurden auch im Jahr 2023 und 2024 weiter beobachtet und es erscheint so, dass beide Reviere möglicherweise nur von einem Schwarzkehlchen-Paar genutzt werden, welches die erste Brutphase im Bereich des Kurtekottenweges absolviert und dann zur zweiten Brut in Richtung Düne umzieht, da dann dort die randliche Vegetation aufgewachsen und als Ansitzwarte nutzbar ist.

Im Jahr 2024 könnte möglicherweise die Errichtung eines hohen Holzstapels zur Verdrängung des Schwarzkehlchens am Kurtekottenweg geführt haben, da es dort nicht mehr beobachtet wurde.

Die beiden kartierten Reviere des Schwarzkehlchens liegen außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens. Die Abgrenzung der Schwarzkehlchen-Reviere richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Am Kurtekottenweg wird es im Bereich des Wegedreiecks durch das – nicht von Menschen durchlaufene – ruderale Grünland (Neststandort), Gehölze als Ansitzwarte und Nahrungs- und Jagdhabitat im benachbarten Grünland (Flughafen, Kompensationsfläche südlich des Kurtekottenwegs) und Acker bestimmt. Im Bereich der abgesperrten und beruhigten Dünenfläche nutzt das Schwarzkehlchen als Neststandorte geschützte Flächen. Als Ansitzwarten werden Gehölze, Ruderalpflanzen und der Zaun aufgesucht. Das Nahrungs- und Jagdhabitat befindet sich überwiegend im Bereich der geschützten Dünenfläche, auf den arttypisch bevorzugten offenen, trockenen Flächen mit einem entsprechend hohen Angebot an Nahrung. Dort konnte das Schwarzkehlchen z.B. auch am 31.05.2024 bei der Ansitzjagd nahe des Hauses Elisabeth-Langgässer-Str. 10 beobachtet werden. Die angrenzende, von Naherholungssuchenden mit teilweise freilaufenden Hunden aufgesuchte Ruderalfläche wird vom Schwarzkehlchen hingegen nicht genutzt. Allenfalls kann es am Rand der Düne bzw. in der höherwüchsigen Vegetation des dort aufgeschütteten Walls reviermarkierend beobachtet werden. Beide Schwarzkehlchen-Standorte sind nicht unmittelbar zugänglich und werden vom Planungsvorhaben weder unmittelbar noch mittelbar in Anspruch genommen. Selbst unter der Annahme, dass das Schwarzkehlchen – unabhängig von den örtlichen Gegebenheiten – eine maximale Reviergröße von 2 ha nutze (s.o. – „Lebensraumansprüche“) und ein entsprechend großer Puffer um die beiden Revierzentren gelegt wird, so fallen Teilbereiche dieser Revierabgrenzung zwar in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, aber dort in die geplante Kompensationsfläche.

Die Schwarzkehlchen-Reviere liegen entweder (1.) neben dem Kurtekottenweg bzw. den dort benachbarten Fuß- und Radwegen oder (2.) in Nähe zum Weg entlang der Düne und benachbart zur Bebauung an der Elisabeth-Langgässer-Str. Dort (2.) beträgt der Mindestabstand zur Bebauung 52 m. Hingegen beläuft sich der Abstand des Revierzentrums am Kurtekottenweg (1.) zur Zufahrt des Wohnheims (Haus der Talente) 83 m und ebenso 83 m vom Revierzentrum auf der renaturierten Düne (2.) zum südöstlichen Rand des Wohnheims (Haus der Talente) bzw. eigentlich dessen Grünfläche.

Eine Störung oder anderweitige Beeinträchtigung der Schwarzkehlchen-Revier geht allenfalls von den bereits bestehenden Verhältnissen aus, welche die Schwarzkehlchen aber in „Kenntnis“ des Status Quo gewählt haben. Eigene Beobachtungen des Verfassers der Artenschutzprüfung im benachbarten Pulheim sowie gleichartige Hinweise (vgl. Bundesanstalt für Naturschutz BfN - ffh-vp-info.de – Schwarzkehlchen) zeigen, dass das Schwarzkehlchen gegenüber Lärmbelastungen durch Autoverkehr (Revierzentrum unmittelbar neben der B59 bei Pulheim) sowie optische Reizauslöser / Bewegung eher eine geringe Störempfindlichkeit aufweist.

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & BERNOTAT, D. (2010 – UVP und strategische Umweltprüfung) geben für das Schwarzkehlchen als Orientierungswert für die Empfindlichkeit gegenüber anthropogenen Störungen 40 m als planerisch zu berücksichtigende Fluchtdistanz an, FLADE, M. (1994) geht sogar nur von 15-30 m aus.

Da also die beiden kartierten Reviere des Schwarzkehlchens außerhalb des Plangebietes und außerhalb des Einwirkungsbereichs des Planvorhabens liegen, kann somit eine Verletzung des Schädigungsverbots, des Störungsverbots und des Tötungsverbots gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wie zuvor umfangreich dargelegt wurde.

Zusammenfassend wird prognostiziert, dass keine der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verletzt werden.

Dem Hinweis über das Erfordernis eines landschaftspflegerischen Begleitplans samt Eingriffsbilanzierung wird gefolgt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde bereits ein Umweltbericht inkl. Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. §§ 13ff BNatSchG erarbeitet. Der Umweltbericht inkl. der Abarbeitung der Eingriffsregelung und der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen wird im weiteren Verlauf dem Verfahrensstand angepasst.

Der Anregung, die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung umzusetzen, wird gefolgt.

Dem Hinweis, die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren, wird gefolgt.

Untere Bodenschutzbehörde

Die Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung werden entsprechend umgesetzt. Hierzu zählen eine flächensparende, zweigeschossige Bauweise mit einem geringen Eingriff in den Boden sowie die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung.

Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Zum Umgang mit den zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebietes enthält das vorliegende Kaltluftgutachten bereits Empfehlungen.

Der Einfluss des Vorhabens auf das Mikroklima kann im Rahmen der Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Allerdings ist aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation kommt.

Eine Ergänzung der bereits vorliegenden Kaltluftgutachtens der Fa. Peutz Consult GmbH durch Simulationsrechnungen mit einem mikroskaligen Stadtklimamodell wird seitens des Fachbereichs Umwelt als nicht erforderlich eingeschätzt.

Aufgrund des Planungsstands ist ein Bodenschutzkonzept derzeit nicht möglich und nicht Teil der Bauleitplanung. Es wird jedoch angeregt, dies im nachgelagerten im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger erfolgt eine Regelung darüber, dass sich der Vorhabenträger zur Umsetzung eines Bodenschutzkonzepts verpflichtet.

Umweltvorsorge/Umweltplanung - öffentlicher Verkehrslärm

Auf Grundlage der Untersuchung des Büros Brilon Bondzio Weiser werden innerhalb des Bebauungsplans die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz am Gebäude als Textliche Festsetzungen aufgeführt und berücksichtigt.

Die Anforderungen zum nachbarlichen Schallschutz werden als verbindliche Regelung in den mit dem Vorhabenträger zu vereinbarendem Durchführungsvertrag übernommen.

Umweltvorsorge/Umweltplanung - Klima/Luft

Die Hinweise zur Begründung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden Festsetzungen und zur Begünstigung des Klimas getroffen.

Untere Wasserbehörde

Die Hinweise zur Entwässerungsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Die Schmutzwasserentwässerung kann über die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz sichergestellt werden. Gegenwärtig favorisiert der Vorhabenträger einen Anschluss über einen privaten Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg und eine anschließende Einleitung in den städtischen Kanal. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser über eine Hebeanlage an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Elisabeth-Langgässer-Straße entwässern. Die Ermittlung über die erforderlichen Kapazitäten über den privaten Schmutzwasserkanal stellte fest, dass die Nutzung möglich ist. Es erfolgt zudem die Prüfung der technischen und wasserwirtschaftlichen Vorschriften.

Es erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Hinweis über die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Untere Abfallwirtschaftsbehörde

Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Versorgungsträger sind berechtigt, die Fläche für die kommunale Abfuhr zu befahren. Die Dimensionierung der Flächen erfolgt gemäß der Vorgaben. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die Hinweise zur Anordnung der Abfallbehälter werden zur Kenntnis genommen, es erfolgt jedoch aus städtebaulichen Gründen eine Anordnung im Nordwesten der privaten Verkehrsfläche zur An- und Abholung.

Untere Immissionsschutzbehörde

Der Anregung zur Betrachtung der Firma KRONOS TITAN GmbH wird im schalltechnischen Gutachten gefolgt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung zur Reduzierung schädlicher Lichtimmissionen wird gefolgt.

Der Anregung, die Hinweise zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung umzusetzen, wird gefolgt.

Dem Hinweis, die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren, wird gefolgt.
Den Anregungen zum Bodenschutz durch eine effiziente und schonende Bauweise wird gefolgt.
Den Anregungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes im Bebauungsplan wird gefolgt.
Der Anregung zur Untersuchung des Gewerbelärms der der Firma KRONOS TITAN GmbH wird gefolgt.

I/C 3: Fachbereich 40 - Schulen

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: WG: V40_Auß_TOB
Datum: Donnerstag, 7. März 2024 08:00:39
Anlagen: [V40_09_Anschr_TOB.pdf](#)
[image001.png](#)

Guten Morgen [REDACTED]

bzgl. des Bebauungsplans hat der FB 40 Klärungsbedarf, da nicht erkennbar ist, wie viele Kinder beschult werden müssen. Können Sie mir sagen an wen ich mich hier wenden kann um einen Termin zu vereinbaren?

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Stadt Leverkusen
Fachbereich Schulen
Goetheplatz 1-4
51379 Leverkusen

[REDACTED]
Internet: www.leverkusen.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es besteht kein zusätzlicher Bedarf an Kapazitäten an den Schulen, da die Talente, die im Haus der Talente einziehen, aus dem aktuell bestehenden Betreuungskonzept kommen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

I/C 4: Fachbereich 50 – Soziales

Von: [REDACTED]
An: BEFUELGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Rückäußerung zu V40_Äuß_TÖB
Datum: Freitag, 8. März 2024 07:35:12

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen der Stadtplanung, gegen den Vorentwurf zum, im Betreff genannten, Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es aus Sicht des FB 50 keine Einwände. Jedoch grundsätzliche Anmerkungen und Austauschbedarf hinsichtlich derartiger Verfahren und dem Entgegenkommen der Stadt Leverkusen. Aus Sicht der Talentförderung ist das Vorhaben für die Sportvereine und die Stadt Leverkusen sicherlich von Bedeutung.

Der Fachbereich Soziales vertritt jedoch die entgegengesetzte Klientel und sieht grundsätzlich aufgrund der demografischen Entwicklung einen hohen Versorgungsbedarf von älter werdenden und körperlich, geistig und psychisch eingeschränkten Menschen (Menschen mit Behinderung und Senioren), die barrierefreie Wohnungen zur Teilhabesicherung und auch Betreuung oder Pflege benötigen. Die Versorgung vor Ort durch ambulante oder stationäre Betreuungs- und Pflegeinfrastruktur mangelt es an fehlenden Flächen im Stadtgebiet. Flächen für soziale Zwecke wurden in der Vergangenheit mehrfach in vorhandenen Bebauungsplänen überplant, sind jedoch mangels geeigneter und nicht vorhandenen, anderen Flächen für entsprechende Angebote und den zunehmenden Bedarf dringend erforderlich. Wäre es nicht möglich, insbesondere bei Vorhaben- und Erschließungsplänen und in Absprache mit 50 und 51, mit den Investoren auch ergänzende Vereinbarungen zur Errichtung von sozialen Wohn- und Betreuungsangeboten zu schaffen, die uns dringend zur Versorgung der Bevölkerung in der Infrastruktur fehlen?

Im vorliegenden Fall könnte man ein zusätzliches Wohn- und Betreuungsangebot für älter werdende Spitzen- und Breitensportler der beiden Sportvereine hinzufügen. Jung und Alt könnten durch unterschiedlichen Austausch voneinander profitieren. Da alle 3 Varianten des geplanten Baukörpers die vorhandene Bauflucht überschreiten, gäbe es auch eine schöne Begründung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Stadt Leverkusen
Fachbereich Soziales
Miselohestr. 4
51379 Leverkusen

[REDACTED]
Internet: www.leverkusen.de

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Seitens des Fachbereichs 50 – Soziales der Stadt Leverkusen werden keine Einwände geäußert.

Die Anregung, das Vorhaben dahingehend anzupassen, zusätzlich auch Angebote für Menschen mit hohem Versorgungsbedarf (z. B. Menschen mit Behinderung oder höheren Alters) zu schaffen wird nicht gefolgt, da dies dem angestrebtem Nutzungskonzept nicht entspricht und nicht zuletzt aufgrund der baulichen Dimensionierung des Vorhabens auf dem Grundstück nicht vorgesehen ist.

Beschlussvorlage der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

660 FB T-sch

08.04.2024

☎ 66 00

61 –

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

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Fazit der vom Investor beauftragten Verkehrsuntersuchung lautet, dass „die Verkehrserschließung des geplanten Wohnheims „Haus der Talente“ mit einer direkten Anbindung des Grundstücks an den Kurtekottenweg aus verkehrstechnischen Gründen die beste Lösung darstellt.....“.

Aus Sicht des FB 66 sind in der Verkehrsuntersuchung folgende Punkte nicht berücksichtigt worden:

- Im Vergleich zur einer Erschließung über die Elisabeth-Langgässer Straße verursacht die Erschließung über den Kurtekottenweg eine erheblich größere Flächenversiegelung.
- Bei einer Erschließung über den Kurtekottenweg wird der Verkehr im Bereich der vorhandenen Kitas zunehmen.

Diese Punkte sollten in der weiteren Abwägung mitberücksichtigt werden.

Gez.:

G:\66\00\Kommunikation\STV-66-Schmitz\61-B-Plan-Wohnheim-Elisabeth-Langgässer-Str.doc

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Erschließungsplanung

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurtekotten) weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg begründet sich in der Abwägung, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation zu berücksichtigen. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der keine/kaum Wohnbebauung aufweist. Mit Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) ist eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht zu erwarten und somit wird den geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 entsprochen. Auch der Standort des Park- und Wendeparkplatz im Westen des Grundstücks ist hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten. Eine

Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren. Dagegen ist der Störfaktor für die Nutzungen der benachbarten Kindertagesstätte sowie der weiteren am Kurtekottenweg angrenzenden Nutzungen in Relation als gering und daher als vertretbar zu bewerten.

Verkehrsentwicklung

Aufgrund des auf dem Kurtekottenweg prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist in Relation nur eine geringe Mehrbelastung der Straße zu erwarten. Durch das Vorhaben wird gemäß dem erstellten Verkehrsgutachten ein Mehrverkehr von ca. 30 Fahrten wochentags bzw. ca. 52 Fahrten am Wochenende pro Tag ausgelöst. Dies entspricht allerdings in Relation zum vorhandenen Verkehr auf dem Kurtekottenweg nur einem geringen Zuwachs. Die bestehenden Verkehrskonflikte im Umfeld der drei angrenzenden Kindertagesstätten, welche sich auf den Zeitraum des Bring- und Holverkehrs beschränken, werden durch das Vorhaben nur in geringem Maße tangiert, da die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre insbesondere am Nachmittag/Abend sowie am Wochenende entstehen. Die Schulwege der im Wohnheim lebenden Sportler*innen sollen eigenständig erfolgen, so dass hier die Nutzung per Rad, Roller oder zu Fuß zu erwarten ist. Eine signifikante Beeinflussung der Verkehrsbelastung und der Verkehrssicherheit ist somit nicht zu erwarten.

Versiegelung

Die Variante 2 weist im Vergleich zur Variante 1 eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet. Dies begründet sich damit, dass die zur Erschließung notwendige Wegführung in Relation zur Gesamtfläche des den Geltungsbereich betreffenden Vorhabengrundstücks gering ausfällt. Durch verschiedene Maßnahmen wird zudem die versiegelte Fläche im Zuge der Erschließung an den Kurtekottenweg auf das erforderliche Maß reduziert. Die Dimensionierung erfolgt gemäß den Anforderungen der Versorgungsträger und Feuerwehr. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Wohnbaufläche zu einer wesentlich höheren Versiegelung führen würde, als dieses durch das Vorhaben tatsächlich in Anspruch genommen wird. Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend an diesen festgesetzten Maßnahmenflächen lässt sich der mit dem Vorhaben und der Erschließung verbundene Eingriff vollständig kompensieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen, die Erschließungsvariante 1 (Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße) im weiteren Verfahren weiterzuverfolgen, wird nicht gefolgt.

I/C 6: Fachbereich 67 – Stadtgrün

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ -
- Beteiligung der Fachbereiche

Die Unterlagen bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurden geprüft. Das Gelände weist zurzeit eine Sandmagerrasenfläche ohne Baum- oder Gehölzbestand auf.

Die dargestellte geplante Durchgrünung mit Bäumen, Pflanzflächen und Dach- und Fassadenbegrünung wird von Seiten des Fachbereichs 67 begrüßt. Dabei sollte eine intensive Dachbegrünung und ein Anstau über ein Retentionsdach zugrunde gelegt werden. Hinsichtlich der geplanten Fassadenbegrünung ist die Realisierungsmöglichkeit vor dem Hintergrund der geplanten Holzfassade zu hinterfragen. Ein insgesamt höherer Anteil an Fassadenbegrünung würde darüberhinaus den Eingriff minimieren und die öffentliche Akzeptanz vermutlich verbessern.

Die geplante Versickerung des Oberflächenwassers über offene Mulden wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

Für den weiteren Planungsverlauf ist ein qualifizierter Außenanlagenplan mit konkreten Festsetzungen zu Materialien und Bepflanzung vorzulegen. Dabei ist auch der Zufahrtsbereich und etwaige Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Pflanzarten und -qualitäten sind entsprechend der Listen des Fachbereich 67 festzulegen.

Der geplante Parkplatz sollte – entsprechend den Vorgaben des Grünsatzungsentwurfs – mit Bäumen überstellt werden.

Es ist vorzugeben, dass die Einfriedung auf der Außenseite aus Gehölzpflanzungen oder freiwachsenden Hecken gemäß Pflanzenliste erfolgt so dass nach außen kein Zaun mit Sichtschutz sichtbar wird. Das Gelände sollte insgesamt außen durch eine großzügige Gehölzstruktur eingegrünt werden.

Bezüglich der Variantenprüfung spricht sich der Fachbereich 67, aufgrund des geringeren Flächenverbrauchs für die Variante 1 aus.

Darüber hinaus gibt es vom Fachbereich 67 keine Anmerkungen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung über eine intensive Dachbegrünung und ein Retentionsdach kann aufgrund aus Gründen der Tragfähigkeit der Konstruktion und der Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund der umliegenden Grünflächen mit natürlichen Regenversickerungsmulden kann eine Beseitigung von Niederschlagswasser sowie eine natürliche Kühlungsfunktion sichergestellt werden.
Es erfolgt eine Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Es wird angeregt, im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einen qualifizierten Außenanlagenplan mit konkreten Festsetzungen zu Materialien und Bepflanzung vorzulegen. Dieser Anregung wird aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt: die Rahmenfestsetzungen mit Pflanzlisten und Festsetzungen zu Bepflanzungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Die Pflanzliste des FB 67 wird entsprechend berücksichtigt.

Zusätzlich erfolgen örtlichen Bauvorschriften zur begrüntem Grundstückseinfriedung. Weitere Regelungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen.

Es wird zusätzlich auf die Regelungsinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen, welcher Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Die Anregung zur Bepflanzung des Parkplatzes wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Parkplatz soll mit Bäumen eingegrünt werden. Zusätzlich sind PKW-Stellplätze mit einer begrünten Pergola vorgesehen.

Die Anregung, Variante 1 weiterzuverfolgen, wird nicht gefolgt. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg begründet sich in der Abwägung, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation zu berücksichtigen. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der keine/kaum Wohnbebauung aufweist.

Die Variante 2 weist im Vergleich zur Variante 1 eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet. Dies begründet sich damit, dass die zur Erschließung notwendige Wegeführung in Relation zur Gesamtfläche des den Geltungsbereich betreffenden Vorhabengrundstücks gering ausfällt. Durch verschiedene Maßnahmen wird zudem die versiegelte Fläche im Zuge der Erschließung an den Kurtekottenweg auf das erforderliche Maß reduziert. Die Dimensionierung erfolgt gemäß den Anforderungen der Versorgungsträger und Feuerwehr. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Wohnbaufläche zu einer wesentlich höheren Versiegelung führen würde, als dieses durch das Vorhaben tatsächlich in Anspruch genommen wird. Die hier im Bebauungsplan und unmittelbar angrenzend an dessen Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmenflächen kompensieren vollständig den mit dem Vorhaben und der Erschließung verbundenen Eingriff. Als Maßnahme ist die Anlage einer landschaftstypischen „artenreichen Mähwiese“ der sandigen Braunerde der Binnendüne vorgesehen, die derzeit nicht den Wert des Grundstückes darstellt, da der Ist-Zustand dieser Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen ist.

Weiterhin setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I weitreichende Flächen als Grünflächen fest und verhindert somit planungsrechtlich eine anderweitige Nutzung. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen keine weiteren Bauflächen im Außenbereich darstellt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis zur Berücksichtigung der Pflanzliste des FB 67 wird gefolgt.

I/C 7: Fachbereich 693 – Technische Betriebe

Vorhabenbezogene B-Plan V 40 / I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ - Stellungnahme TBL - Beteiligung der Fachbereiche

Sehr geehrte Frau Saglam,

mit Schreiben des FB 61 vom 29.02.2024 wurden die TBL als Fachbereich aufgefordert, zum o. g. B-Plan Stellung zu nehmen.

Die TBL nehmen wie folgt Stellung.

Aus Sicht der TBL gibt es keine grundsätzlichen Einwände bzgl. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Niederschlagswasser der neuen Flächen des B-Planes V 40 / I ist auf jeden Fall nach Maßgabe von § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG ortsnah zu versickern.

Darum dürfen die neuen Gebäude nur mit Schmutzwasser (SW) an das öffentl. Kanalnetz angeschlossen werden.

Technisch erscheint der SW-Hausanschluss der neuen Gebäude bei Variante 1 an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Elisabeth-Langgässer-Str. am sinnvollsten.

Sollte bei Wahl der Variante 2 oder 3 ein SW-Hausanschluss der neuen Gebäude an die vorhandene private (!) Schmutzwasserleitung im Kurtekottenweg angedacht sein, so wäre die neue Hausanschlussleitung privat-rechtlich zu sichern.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtentwässerung, werden zur Kenntnis genommen. Es wird im Rahmen der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 LWG ortsnah zu versickern ist.

Die Anregung, Variante 1 weiterzuverfolgen, wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 weiterverfolgt und im weiteren Verfahren entsprechend weiterentwickelt. Diese Variante liegt nun auch dem Satzungsentwurf zugrunde. Der Hinweis, dass eine privat-rechtliche Sicherung der Hausanschlussleitung erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen und entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentwässerung kann über die Anbindung an das öffentliche Kanalnetz sichergestellt werden. Gegenwärtig favorisiert der Vorhabenträger einen Anschluss über einen privaten Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg und eine anschließende Einleitung in den städtischen Kanal. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Schmutzwasser über eine Hebeanlage an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Elisabeth-Langgässer-Straße entwässern. Die Ermittlung über die erforderlichen Kapazitäten über den privaten Schmutzwasserkanal stellte fest, dass die Nutzung möglich ist. Es erfolgt zudem die Prüfung der technischen und wasserwirtschaftlichen Vorschriften.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis über eine privat-rechtliche Sicherung der Schmutzwasserbeseitigung am Kurtekottenweg wird gefolgt.

I/C 8: Fachbereich 37 - Feuerwehr

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

Die eingereichten Planunterlagen wurden zur brandschutztechnischen Beurteilung nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgelegt.

Die Prüfung erstreckt sich auf folgende Punkte:

- Löschwasserversorgung,
- Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen,
- Lage und Anordnung der zum Anleitern bestimmten Stellen,
- Lage und Anordnung von Löschwasser-Rückhalteanlagen,
- Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung und für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden,
- Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung und die Alarmierung im Brandfall,
- Betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung und –Bekämpfung sowie zur Rettung von Menschen und Tieren.

Zur Prüfung vorgelegte Unterlagen:

- Vorlage 2023/2517 vom 03.01.2024
- Planzeichnung M = 1:500 vom Nov. 2023
- Textliche Begründung vom 20.12.2023

Aus brandschutztechnischer Sicht wird wie folgt Stellung genommen:

Löschwasserversorgung

Bei den Varianten mit der Erschließung über den Kurtekottenweg ist die Löschwasserversorgung für das im Antrag genannte Grundstück für eine Bebauung momentan nicht ausreichend.

Nach den Unterlagen der Feuerwehr Leverkusen liegt der nächste Hydrant im Bereich des Kurtekottenweges 11 und damit mehr als 150 m vom Grundstück entfernt. Zusätzlich ist die neue Erschließungsstraße ca. 130m lang.

Für ein Wohnheim oder einem ähnlich genutzten Gebäude ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min über 2 Stunden (als Holzbau von ca. 1600 l/min) und einem maximalen Abstand von der nächsten Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) zum Hauptzugang des Gebäudes von ca. 80 m erforderlich.

Die fußläufige Anbindung der Elisabeth-Langgässer-Straße zur Nutzung einer weiteren

Löschwasserentnahmestelle wird empfohlen.

Flächen für die Feuerwehr

Für alle Varianten sind Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich. Diese Zufahrten sowie die Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr auf dem Grundstück haben der Muster-Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu entsprechen.

Sonstiges

Die geplante Fläche liegt genau in der Verlängerung der Start-/Landebahn des Sportflugplatzes des Luftsportclubs Bayer Leverkusen. Ob hierdurch Maßnahmen im Sinne der Luftverkehrssicherheit erforderlich werden oder Sicherheitsflächen bestehen bzw. eingehalten werden müssen, geht aus der Vorlage nicht hervor und kann seitens der Feuerwehr Leverkusen nicht beurteilt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Hinweise über die erforderliche Löschwasserversorgung werden in der Erschließungs- und Vorhabenplanung sowie als Regelung im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

In der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die Anforderungen der Löschwasserversorgung und die Muster-Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr hingewiesen.

Die Hinweise zur Luftsicherheit werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Abstimmung über die Luftverkehrssicherheit erfolgte im laufenden Beteiligungsverfahren mit den hierzu zuständigen Behörden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Hinweisen zu den Anforderungen an den Brandschutz und die Löschwasserversorgung wird gefolgt.

I/B-C Weitere Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange sowie Behörden Stellungnahmen ein, deren Äußerungen keine Bedenken oder Fehlanzeigen beinhalteten und somit nicht abwägungsrelevant sind:

- Amprion
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 – Verkehr
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 – allgemeine Landeskultur und Landesentwicklung
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie –förderung
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Eisenbahn-Bundesamt
- Ericsson
- Geologischer Dienst NRW
- go.Rheinland GmbH
- Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
- Landesbetrieb Wald und Holz
- Thyssengas GmbH
- Vodafone
- Westnetz
- Wasserversorgungsverband Rhein-Wupper
- Stadt Bergisch Gladbach
- Stadt Burscheid
- Stadt Leverkusen – Fachbereich 02 – Konzernsteuerung/Liegenschaften
- Stadt Leverkusen – Fachbereich 83 – Gleichstellung
- Stadt Leverkusen – Fachbereich 612 – Generelle Planung
- Stadt Monheim

Diese Stellungnahmen werden im Abwägungsdokument nicht separat aufgeführt.