



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3276

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V40/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.06.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1: V 40/I_3(1)_Äußerung_01

I/A 2: V 40/I_3(1)_Äußerung_02

I/A 3: V 40/I_3(1)_Äußerung_03

I/A 4: V 40/I_3(1)_Äußerung_04

I/A 5: V 40/I_3(1)_Äußerung_05

I/A 6: V 40/I_3(1)_Äußerung_06

I/A 7: V 40/I_3(1)_Äußerung_07

I/A 8: V 40/I_3(1)_Äußerung_08

I/A 9: V 40/I_3(1)_Äußerung_09

I/A 10:V 40/I_3(1)_Äußerung_10

I/A 11:V 40/I_3(1)_Äußerung_11

I/A 12:V 40/I_3(1)_Äußerung_12

I/A 13:V 40/I_3(1)_Äußerung_13

I/A 14:V 40/I_3(1)_Äußerung_14

I/A 15: V 40/I_3(1)_Äußerung_15

I/A 16:V 40/I_3(1)_Äußerung_16

I/A 17:V 40/I_3(1)_Äußerung_17

I/B und I/C) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen

I/B 1 Avea GmbH
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

I/B 2 Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 26
40474 Düsseldorf

I/B 3 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

I/B 4 DB AG – DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

I/B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH
Innere Kanalstraße 98
50672 Köln

I/B 6 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

- I/B 7 Evonic GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
- I/B 8 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
- I/B 9 Bezirksregierung Düsseldorf
KBD
40408 Düsseldorf
- I/B 10 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodenpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
- I/B 11 NABU
Atzenbacher Straße 77
51381 Leverkusen
- I/B 12 Rheinisch-Bergischer Kreis
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
- I/B 13 Polizei NRW
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- I/B 14 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
- I/B 15 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen
- I/B 16 Wirtschaftsförderung Leverkusen
Stauffenbergstraße 14-20
51379 Leverkusen
- I/C 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz
- I/C 2 Stadt Leverkusen, Fachbereich 32 – Umwelt
- I/C 3 Stadt Leverkusen, Fachbereich 40 – Schulen
- I/C 4 Stadt Leverkusen, Fachbereich 50 – Soziales
- I/C 5 Stadt Leverkusen, Fachbereich 66 – Tiefbau

I/C 6 Stadt Leverkusen, Fachbereich 67 – Stadtgrün

I/C 7 Stadt Leverkusen, Fachbereich 693 – Technische Betriebe

I/C 8 Stadt Leverkusen, Fachbereich 37 – Feuerwehr

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_01

II/A 2: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_02

II/A 3: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_03

II/A 4: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_04

II/A 5: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_05

II/A 6: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_06

II/A 7: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_07

II/A 8: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_08

II/B und II/C) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen:

II/B 1 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

II/B 2 Bundesnetzagentur
Referat 226
10707 Berlin

I/B 3 DB AG – DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

II/B 4 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/B 5 NABU
Atzlenbacher Straße 77
51381 Leverkusen

II/B 6 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

II/B 7 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

II/B 8 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

II/C 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz

II/C 2 Stadt Leverkusen, Fachbereich 32 – Umwelt

II/C 3 Stadt Leverkusen, Fachbereich 66 – Tiefbau

II/C 4 Stadt Leverkusen, Fachbereich 67 – Stadtgrün

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungen zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße", bestehend aus Planzeichnung (Anlagen 4.1 bis 4.3 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage), wird mit geringfügigen Änderungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- § 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024 sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 6 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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

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

Ja – ergebniswirksam

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

Ja – investiv

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

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

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Planungsanlass

Die Vorhabenträgerin Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße im Norden, der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten sowie zur Kindertageseinrichtung (Kita) „Löwenburg“ im Südwesten ein Wohnheim zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportler in Wohngruppen. Das Wohngruppenprojekt ermöglicht für die Zielgruppe der überwiegend minderjährigen Sportlerinnen und Sportlern, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

Im Rahmen der Talentförderung bieten die Sportvereine von Bayer 04 Leverkusen den jungen Sportlerinnen und Sportlern eine Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen an. Durch die Erweiterung der beiden Unterbringungsmöglichkeiten „Gastfamilie“ und „selbstständiges WG (Wohngemeinschaften)-Konzept“ um die neue dritte Möglichkeit des „Wohngruppenprojektes“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportlerinnen und Sportlern und je nach den Wünschen der Eltern - ein individuelles Unterbringungskonzept für alle erreicht werden. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Förderung der sportlichen, schulischen und charakterlichen Fähigkeiten und kann in der Kombination ein ausschlaggebendes Alleinstellungsmerkmal für den Sportstandort Leverkusen werden.

Die Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“, deren Verfügungsberechtigung an die Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH erklärt und im Erbbaurecht erfolgen soll, befinden sich im Eigentum der Fünften Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE).

Mit Datum vom 25.10.2023 hat die Vorhabenträgerin den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheimes für die dauerhafte Unterbringung von Jugendsportlerinnen und Jugendsportlern zum Ziel. Mit dem Planvorhaben sollen der Bedarf an dauerhafter Wohnunterbringung und der Betreuungsbedarf von jüngeren Sportlerinnen und Sportlern zur zielgerichteten Förderung und Professionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Gesamtkonzepts. Diese, von der Vorhabenträgerin als „Haus der Talente“ bezeichnete Einrichtung stellt einen weiteren „Bayer 04“-Baustein zur Ergänzung der vorhandenen Sportinfrastruktur dar und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort. Zudem werden Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünbereiche durch die Planung geschaffen.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 22.01.2024 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezo-

genen Bebauungsplan V 40/I (Vorlage Nr. 2023/2517) gefasst. Dem Antrag der Vorhabenträgerin vom 25.10.2023 auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde somit entsprochen. Die Beschlüsse wurden am 26.02.2024 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.03.2024 bis zum 05.04.2024 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden die Planunterlagen beim Fachbereich Stadtplanung (FB 61) der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus) öffentlich ausgelegt sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden unter anderem unterschiedliche Lösungen zur Erschließung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 18 Äußerungen aus der Öffentlichkeit, 35 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 11 Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen ein:

- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Bedenken über die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben, insbesondere in Bezug auf Verkehrssicherheit und Lärm,
- Wegfall der Fläche zu Naherholungs- und Freizeitzwecken,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Geringe Entfernung zu dem Flugplatz aus schalltechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekten,
- Anregung über zusätzliche zu prüfende Standortalternativen,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Zweifel an Artenschutzuntersuchung,
- Bedenken über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten insbesondere Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Themen:

- Anforderungen an das Vorhaben zur Andienung der Abfallwirtschafts- und Rettungsfahrzeugen sowie zur Löschwasserversorgung,
- Anforderungen zur Gewährleistung der Luftverkehrssicherheit,
- Lage des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzepts der Stadt Leverkusen,
- Bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm,
- Lage von Leitungstrassen im Umfeld,
- Hinweise auf Kampfmittelverdachtsfälle,
- Anregungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Hinweise zur Kriminalprävention,
- Hinweise über Erforderlichkeit einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen wurden unter anderem Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themen geäußert:

- Berücksichtigung der Barrierefreiheit in der Vorhabenplanung,
- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Erfordernis einer aktualisierten Verkehrsuntersuchung am Kurtekottenweg,
- Mögliche Beeinträchtigung des Schwarzkehlchens durch das Vorhaben,
- Hinweise über umzusetzende Artenschutzmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und –anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- Klimatische Auswirkungen des Vorhabens,
- Anforderungen an die entwässerungstechnische Erschließung,
- Anforderungen an das Gutachten zur Untersuchung des Gewerbelärms.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingereichten Äußerungen und Anregungen wurden mit dem Planungsziel untersucht, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unter anderem eine favorisierte Erschließungsvariante im weiteren Verfahren fortzuentwickeln. Auf der Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie unter Abwägung aller Belange wurde im weiteren Verfahren die Erschließung über den Kurtekottenweg weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert.

Öffentliche Auslegung:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs erfolgte am 18.11.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2024/2905). Die Durchführung der öffentlichen Beteiligung wurde erstmalig im Amtsblatt Nr. 44 der Stadt Leverkusen vom 20.12.2024 für den Zeitraum 07.01.2025 bis zum 05.02.2025 bekanntgemacht. Aufgrund einer nicht eindeutig erfolgten Verlinkung zu den zur Verfügung gestellten Dokumenten auf der Internetseite der Stadt Leverkusen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I im Amtsblatt Nr. 2 vom 24.01.2025 erneut bekanntgemacht, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte somit vom 28.01.2025 bis zum 26.02.2025. Über die Durchführung der erneuten öffentlichen Beteiligung wurden die politischen Gremien der Stadt Leverkusen in z.d.A.: Rat, Nr. 01/2025 informiert. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt sieben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, 33 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie sieben Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein. Berücksichtigt wurden sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten Veröffentlichung vom 20.12.2024 sowie der zweiten Veröffentlichung vom 24.01.2025 im FB 61 eingegangen sind.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen ein:

- Beeinträchtigung des Landschaftsraumes,
- Beeinträchtigung der privaten Grundstücksfläche,
- Bedenken über mangelnde Transparenz,
- vorhabenbedingte Versiegelung und Inanspruchnahme des Bodens,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Bedenken über die Glaubwürdigkeit und Neutralität der Fachgutachter,
- Erfordernis und verkehrliche Auswirkungen der geplanten fußläufigen Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Alternativen der fußläufigen Erschließung,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Erhalt bestehender Begrünung,
- Beeinträchtigungen der Flugsicherheit durch das Vorhaben,
- Standortalternativen.

Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten insbesondere Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Themen:

- Bestand einer Ferngasleitung/Korrosionsschutzanlage,
- Aufnahme eines Hinweises zur Kriminalprävention,
- bestehende Immissionsbelastung durch den Eisenbahnbetrieb,
- Erstellung eines Überflutungsnachweises,
- Anpassung der Festsetzungen zur Begrünung,
- Bewertung der Umwelterheblichkeit,
- Vergrößerung der Ausgleichmaßnahmen.

Vonseiten der Verwaltung wurden unter anderem Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themen geäußert:

- Möglichkeit zur Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und -anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- Festsetzung der Fassadenfarbe,
- Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach TA-Lärm im Bezug zur Festsetzung „Wohnheim“,
- Auswahl der Erschließung von Osten für das weitere Verfahren,
- Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet.

Die während der Beteiligungsphasen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, bewertet und, wenn erforderlich, berücksichtigt. Eine Änderung der Planung nach der Offenlage erfolgte nicht.

Geringfügige Änderungen nach der Offenlage:

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgten geringfügige, redaktionelle Änderungen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Dieses betrifft die Angaben zu Paragraphen gemäß

BauGB sowie die Angaben zur Einsichtnahme von DIN-Vorschriften bei der Stadt Leverkusen.

Auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte die ergänzende Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), eine aktualisierte Angabe der Rechtsquellen sowie in der Legende eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Zudem erfolgte in der Legende des VEP eine Ergänzung zu Gebäudeumrissen. Inhaltliche Änderungen der Planung erfolgten hierdurch nicht.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie des Umweltberichtes wurde die Bezugnahme auf die anzusetzenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzte Nutzung als „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ zur Klarstellung ergänzt. Die berechneten Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm haben unverändert Bestand.

Im Umweltbericht erfolgten klarstellende Angaben zu den Rechtgrundlagen des Landschaftsplans sowie ergänzende Angaben zu den Themen Luft, Klima sowie zur Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Satzungsbeschluss:

Mit der Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeigeführt.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Gemäß des im Planverfahren erstellten landschaftspflegerischen Begleitplans wird der mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie auf der sich hieran anschließenden Fläche bis zum Kurtekottenweg vollständig kompensiert.

Landschaftsplan

Die Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des gültigen 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. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I treten widersprechende 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. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans V 40/I berücksichtigt.

Seveso-Planungszone 2:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich teilweise innerhalb der Planungszone 2 gemäß dem gesamtstädtischen Gut-

achten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzepts für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen); letztere wurde zwischenzeitlich von der Seveso-III-Richtlinie abgelöst. Der Baukörper, mit den zum Aufenthalt vorgesehenen Bereichen, befindet sich außerhalb der Planungszone 2. Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt, die Parkplätze sowie der Vorplatz des Gebäudes befinden sich innerhalb der Planungszone 2. Für diesen Bereich wurde ein Konzept zum Schutz vor bzw. zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet.

Bodenordnung:

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (FBRE). Die Vorhabenträgerin wird durch einen separaten Vertrag mit der FBRE über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans verfügungsberechtigt. Vorgesehen ist, dass die Grundstücksflächen über ein Erbbaurecht der Bayer Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt werden. Geplant ist eine Grundstücksneuordnung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I. Im Ergebnis ist die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verfügungsberechtigt über die erforderlichen Grundstücke. Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Leverkusen, die herzustellende Gehwegfläche nördlich des Kurtekottenwegs sowie die vor der Privatzufahrt liegende Straßenverkehrsfläche unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Leverkusen zu übertragen.

Durchführungsvertrag, Umsetzung der Planung und Kosten:

Zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag fällig. Exemplarisch sind nachfolgend die wesentlichen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags aufgeführt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Neuerrichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern, die Herstellung der Außenanlagen sowie die Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Anlage des Durchführungsvertrags sind zusätzlich Fassadenansichten, Materialangaben und Außenanlagengestaltung, welche die grundsätzliche Architektursprache darstellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Umsetzung des erarbeiteten Schutzkonzepts zum Schutz der Bewohner*innen und Besucher*innen vor den Folgen von „Dennoch-Störfällen“.

Zur Erschließung des Vorhabens stellt die Vorhabenträgerin einen öffentlichen Gehweg auf der Nordseite des Kurtekottenwegs zwischen der Kita Löwenburg bis zur Einmündung der Zufahrt des Vorhabens auf eigene Kosten her. Die Stadt Leverkusen übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung, der Niederschlagswasserbeseitigung, der Schmutzwasserentwässerung und der auf Kampfmittelfreiheit.

Analog zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I erfolgen eine Regelung über die tierfreundliche Außenbeleuchtung sowie Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasfronten. Ebenfalls verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Leverkusen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Vorhabens mit blendungsarmen Photovoltaik-Modulen mit niedrigen Reflexionswerten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Bodenschutzkonzept für den Umgang mit den Böden während der Bauphase durch einen Fachgutachter erstellen zu lassen, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung aller Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ einen Bauantrag einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird sodann spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und das Vorhaben innerhalb von maximal 3 Jahren fertigstellen.

Darüber hinaus trifft der Durchführungsvertrag Regelungen zur Übernahme der Kosten. Die Vorhabenträgerin trägt alle sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Leistungen und Verpflichtungen, sämtliche Kosten und anfallende Nebenkosten in voller Höhe sowie die Kosten der Erstellung und notariellen Beurkundung des Vertrages nebst Anlagen. Die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Hinweise:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Originalgröße A0 (Anlagen 3 und 4 der Vorlage), das Dokument zur Abwägung der Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 2.1 der Vorlage), das Dokument zur Abwägung der Stellungnahmen der Auslegung (Anlage 2.2 der Vorlage) sowie die Anlagen zum Umweltbericht (Anlagen 6a – 6c) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1_V40_I_Geltungsbereich
Anlage 2_1_V40_I_Abwägung_früh_Beteiligung_Satzung
Anlage 2_2_V40_I_Abwägung_Auslegung_Satzung
Anlage 3.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A0)_Änd
Anlage 3.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A4)_Änd
Anlage 3.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A0)_Änd
Anlage 3.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A4)_Änd
Anlage 3.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A0)_Änd
Anlage 3.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A4)_Änd
Anlage 4.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A0)

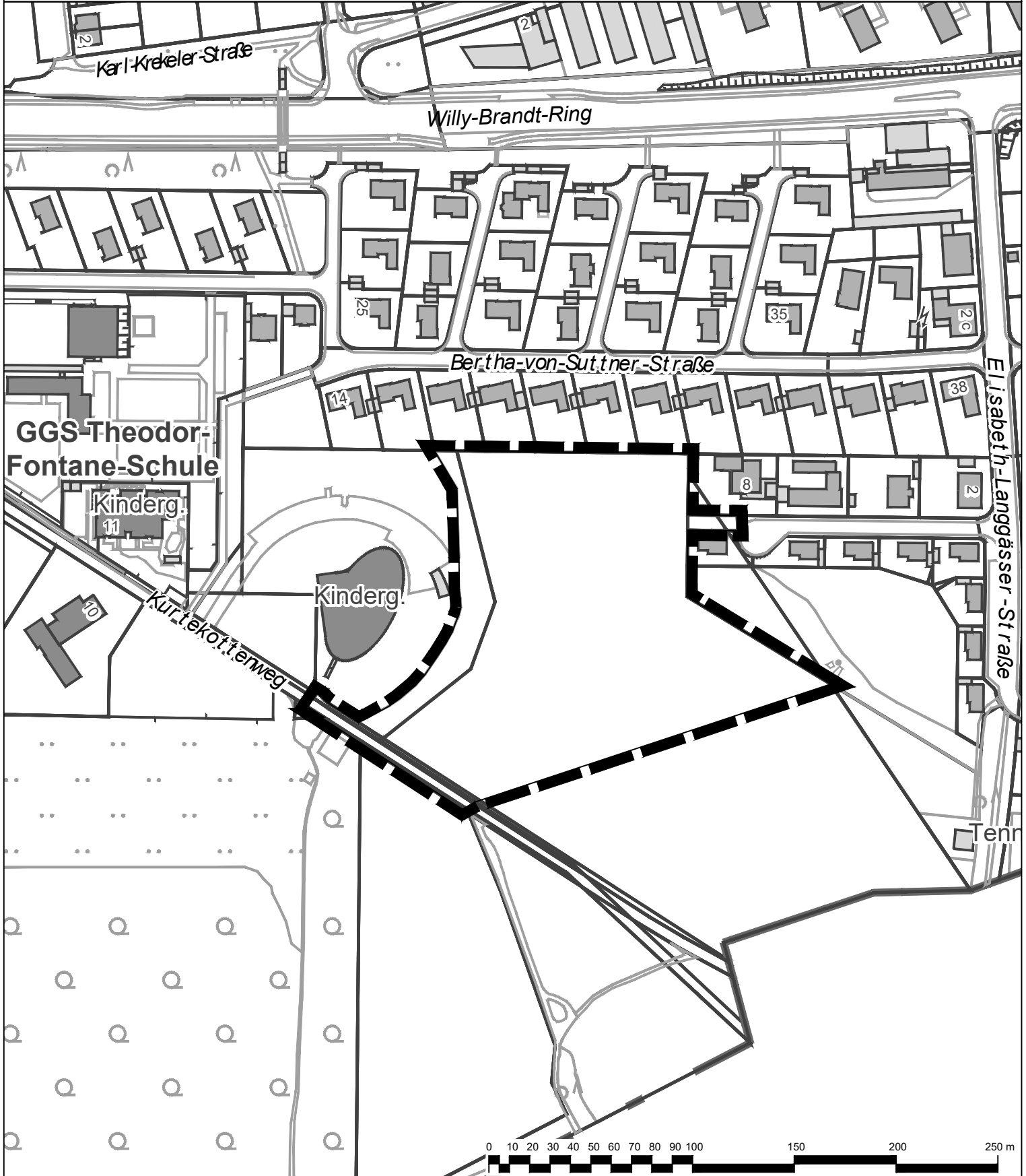
Anlage 4.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A4)
Anlage 4.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A0)
Anlage 4.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A4)
Anlage 4.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A0)
Anlage 4.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A4)
Anlage 5_V40_I_Textl_Festsetzungen_Satzung_Änd_nach_der_Offenlage
Anlage 6_V40_I_Begründung_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6a_V40_I_Anlage_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6b_V40_I_Anlage_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6c_V40_I_Anlage_Biototypen Planung_Satzung

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I

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

Anlage 1

zur Vorlage
Nr. 2024/2905



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

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

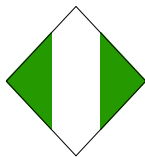
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: August 2024

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Be Geplottet/gedruckt am: 05.08.2024
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPlan\V_40_I_WI_Wohnheim_zw_Elisabeth_Langg_Kurtekottenweg_Bertha_von_Suttner\01_BPlan\01_Aufstellung\
Dateiname: 2024-08-05_V_40_I_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 05.08.2024



STADT LEVERKUSEN



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

Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzungen zur Satzung mit farblich hervorgehobenen
Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

Stand: 21.05.2025

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,
Neumarkt 49, 50667 Köln

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Zulässige bauliche Nutzung

Als zulässige bauliche Nutzung wird ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, festgesetzt. Das Wohnheim dient der Unterbringung betreuter Sportlerinnen und Sportler des Jugendsports.

Zulässig ist ein Wohnheim für Jugendsportler*innen mit den für diese Nutzung erforderlichen Räumlichkeiten im Gebäude, wie z. B. Schlaf-, Sanitär-, Aufenthalts-, Sport- und Lern und Gemeinschaftsräume, Küchen, Lager- und Nebenräume sowie Räume für Verwaltung, Technik und Versorgung.

Zulässige Freiflächennutzungen sind u. a. Terrassen und Sitzplätze, die Nutzung der Freiflächen als Gartenanlage zur Erholung und Bewegung der Bewohnenden und Mitarbeitenden, Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie Parkplätze und Erschließungsanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Höhenlage sind die obersten Bauteile des Daches, ausschließlich Photovoltaik- und Solarthermieelementen, maßgebend.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen ausnahmsweise überschritten werden

- von Photovoltaik- und Solarthermieelementen um maximal 0,70 m sowie
- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 0,60 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

3. Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze (St) und Carports (Ca) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Innerhalb der Fläche für Stellplätze und Carports sind auch Fahrradstellplätze (FSt) und Standorte für Abfallsammelbehälter (As) zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmenfläche M1 „Artenreiche Mähwiese“

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M1 bezeichnete Fläche ist als lebensraumtypische artenreiche Mähwiese zu entwickeln.

Der Biotoptyp Mähwiese wird nach Möglichkeit im Heudrusch-Verfahren mit Mahdgut von benachbarten Salbei-Glatthafer-Wiesen begrünt. Diesbezüglich ist für die Benennung von Spenderflächen der Kontakt mit der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen aufzunehmen.

Sollte eine Begrünung im Heudrusch-Verfahren nicht möglich sein, erfolgt die Ansaat mit Regio-Saatgut des Typs Glatthaferwiese (Frischwiese / Fettwiese – Blumen 30% / Gräser 70% - Rieger-Hofmann) bzw. Grundmischung (Blumen 30% / Gräser 70% - Saaten Zeller) des „Ursprungsgebietes 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“.

Vereinzelt können in der Fläche Sträucher der Maßnahme M2 als Bruthabitat und Ansitzwarte für Vögel sowie (Teil-)Lebensraum für weitere Arten gepflanzt werden.

Der Biotopkomplex ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern. Die Fläche ist durch die Errichtung eines Zauns vor Beeinträchtigungen zu schützen und mit Ausnahme von Pflegearbeiten dauerhaft abzusperren. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Maßnahmenfläche M2 „Gehölzstreifen“

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 **Nr. 20 25a** BauGB festgesetzten und mit M2 bezeichneten Fläche ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzung standortgerechter Sträuchern der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in der angegebenen Mindestqualität weiter zu entwickeln.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 vorzunehmen.

Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 1 m x 1,5 m (= 1 m Abstand zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand in der Reihe) anzulegen. Die Baumpflanzungen haben in einem Pflanzabstand von etwa 10 m zu erfolgen. Dabei sind mindestens fünf verschiedene Arten zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Anpflanzung einzubinden. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (Straße, Wege, Stellplätze) ist tierfreundlich zu gestalten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, und Leuchtmittel mit Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Abstrahlrichtung der Leuchten ist nach unten zu richten, horizontale Lichtemissionen sind unzulässig.

Leuchtmittel, die mit einem Abstand von weniger als 20 m zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I festgesetzten Grünflächen eingesetzt werden, dürfen eine korrelierte Farbtemperatur von 1.800 Kelvin nicht überschreiten.

Die Anstrahlung von Gehölzen sowie der artenreichen Mähwiese in den mit M1 und M2 bezeichneten Flächen ist unzulässig.

4.4 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen mit Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu versehen sind. Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente dürfen einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie auszustatten, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder den Fenstern vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen sowie ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.

4.5 Flächenbefestigung

Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur versickerungsfähige Materialien zulässig.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm. inkl. Drainageschicht) zu versehen. Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Dachfenster oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrüpfung zulässig.

5.2 Fassadenbegrüpfung

Gebäudefronten, die an den mit /// gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind mit einer bodengebundenen Fassadenbegrüpfung an Rankhilfen aus Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzauswahlliste 6 zu versehen.

Je 3 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind Fassadenflächen, die aufgrund von baulichen Gegebenheiten (z. B. Fenster- und Türöffnungen, Balkone, Glas- und Metallfassaden, Fassaden entlang von Rettungswegen) nicht für eine Begrüpfung geeignet sind.

5.3 Begrüpfung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen sind.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Flächen, die für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzenauswahllisten 3 und 4 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten, und bei Verlust zu ersetzen.

5.4 Stellplatzbegrüpfung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen pro fünf angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum aus Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.

6 Anlagen, technische und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutz an Gebäuden

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

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

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

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzulesen.

Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.

Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z.B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen

Zum Schutz vor Folgen von Störfällen im benachbarten CHEMPARK Leverkusen sind bei dem Bauvorhaben sämtliche nachfolgende Schutzmaßnahmen umzusetzen, die zwingend durch vorhabenbezogene Seveso-Schutzkonzepte in den nachfolgenden

Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und an die konkrete Nutzung anzupassen sind:

- Installation von akustischen und optischen Warnanlagen am Vorplatz des Gebäudes mit direkter Anbindung an die Zentrale Warnanlage der Sicherheitszentrale des Chemparks.
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Bewohner und Mitarbeiter.
- Unterweisung bzw. Schulung von Bewohner*innen und Mitarbeiter*innen.
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

7.1 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen, z. B. aus Arten der unter 3.2. festgesetzten Pflanzenauswahlliste 4, sowie begrünte, offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Die Begrünung muss auf dem Grundstück, und zwar in Richtung der Grundstücksgrenzen so erfolgen, dass Zaunkonstruktionen weder von benachbarten Grundstücken noch vom öffentlichen Straßenraum her sichtbar sind.

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

7.2 Abfallsammelbehälter und -plätze

Abfallsammelbehälter und -plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbaren Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

B HINWEISE

1. Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der Bayer 04 Immobilien GmbH als Vorhabenträgerin geschlossen.

2. DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke

Alle DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereitgehalten.

~~Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerken können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.~~

3. Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich teilweise innerhalb der Planungszone 2 gemäß dem gesamtstädtischen Gutachten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen).

Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Konzept zum Schutz vor bzw. zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ (Stand: 17.07.2024) ist beim Vollzug dieses Bebauungsplans zu beachten.

4. Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben ortsnahe versickert werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, so dass hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

5. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-

Westfalen, Maßstab 1:350.000, liegt der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I innerhalb der Erdbebenzone 1 und ist der Untergrundklasse T, Baugrundklasse B zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung zum erdbebensicheren Bauen wird auf die DIN 4149 bzw. DIN EN 1998 hingewiesen.

6. Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Funde und Befunde sind gemäß §16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein- Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder der Bezirksregierung Köln unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Bezirksregierung Köln für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8. Vorbelastung durch Lärmimmissionen

Das gesamte Bebauungsplangebiet V 40/I ist durch Verkehrs- und Fluglärm sowie Gewerbelärm vorbelastet.

9. Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugbereich des Flugplatzes Leverkusen unterhalb der Platzrunde für Motorflugzeuge. Um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs sicherzustellen, sollte eine Höhe von 60 m ü. NHN weder durch Bauwerke noch durch Kräne und andere Bauhilfsanlagen überschritten werden. Sollte eine Überschreitung erforderlich sein, ist diese frühzeitig mit dem Betreiber des Flugplatzes Leverkusen und der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr als Aufsichtsbehörde abzustimmen.

Die Errichtung von Kranen oder anderen Bauhilfsanlagen bedarf der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 26. Der entsprechende Antrag ist durch den Betreiber der Krane bzw. Bauhilfsanlagen spätestens zehn Werktagen vor der geplanten Aufstellung bei der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde zu stellen.

10. Vermeidung von Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen (Flugsicherheit)

Photovoltaikmodule, die im Bebauungsplangebiet V 40/I eingesetzt werden, müssen so beschaffen sein und/oder so ausgerichtet werden, dass sie nicht zu Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen, z. B. für die benachbarte Bebauung und den Flugverkehr, führen.

11. Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen der konkreten Umsetzung sind durch Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzkonzeptes und einer bodenkundlichen Baubegleitung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

12. Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln sind die Rodungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1.10 bis zum 28./29.2 des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch. Da einige Vogelarten auch Nester in Bodennähe, Holzstapeln oder Schnittguthaufen bauen, muss das Entfernen dieser Strukturen auch in diesen Zeitraum fallen. Die Maßnahme leitet sich aus den potentiellen Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten im Plangebiet ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn die Arbeiten außerhalb der Brutzeiten liegen.

Die Räumung des Baufeldes (u. a. Abschieben der Vegetationsdecke und des Oberbodens) ist auf den Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zu beschränken. Bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung sind vor Beginn der Vegetationsperiode (1. März) Vergrämungsmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Flatterbändern, durchzuführen, um eine Ansiedlung zu verhindern. Das Funktionieren der Vergrämungsmaßnahmen ist mit der Stadt Leverkusen – Untere Naturschutzbehörde abzustimmen und über eine ökologische Baubegleitung vor Beginn der Arbeiten sicher zu stellen.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell wandernder Zauneidechsen wird die Baustelle auf der Seite zur Ruderalfläche durch einen Reptilienschutzzaun bauzeitlich abgesperrt. Für den Reptilienschutzzaun ist eine glatte Folie und nicht ein strukturiertes Gewebe zu verwenden, da an diesem Tiere aufsteigen können. Der

Zaun sollte mindestens eine lichte Höhe von 50cm haben, zur Vermeidung von Übersteigung in Anlaufrichtung geneigt sein und am Boden entweder 10cm eingegraben oder eine Lasche von 10 cm umgeschlagen und übererdet werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Schutzzaun muss spätestens Ende März angelegt sein. Die Maßnahme wird von der Ökologischen Baubegleitung überwacht.

13. Pflanzlisten

A) Maßnahmenfläche M2

Pflanzauswahlliste 1 – Bäume

Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12-14

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzauswahlliste 2 – Sträucher

mindestens 2xv, Container od. Ballen, 60-100

Pflanzabstand: 1 m x 1,5 m (= 1 m Abstand zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand in der Reihe)

Frangula alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe

B) Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Pflanzenauswahlliste 3 – Solitärbäume

Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung, 18-20

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Malus baccata „Street Parade“	Zierapfel
Pinus sylvestris	Kiefer/föhre
Pyrus communis	Kultur-Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca „Fastigiata“	Thüringische Mehlbeere
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzenauswahlliste 4 – Freiwachsende Hecken

Kleinbäume

Acer campestre
Prunus mahaleb

Feld-Ahorn
Stein-Weichse

Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, Container od. Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

Amelanchier ovalis
Cornus sanguinea
Genista tinctoria
Hippophae rhamnoides
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rosa glauca
Rosa pimpinellifolia
Viburnum lantana

Felsenbirne
Roter Hartriegel
Färber-Ginster
Gewöhnlicher Sandorn
Schlee
Echter Kreuzdorn
Hecht-Rose
Bibernell-Rose
Wolliger-Schneeball

Pflanzauswahlliste 5: Dachbegrünung

Stauden

Anthemis tinctoria
Campanula rotundifolia
Dianthus carthusianorum
Hieracium aurantiacum
Hieracium pilosella
Petrorhagia saxifraga
Potentilla verna
Sanguisorba minor
Saponaria ocymoides
Sedum album 'Coral Carpet'
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spurium
Sempervivum arachnoideum
Sempervivum montanum
Thymus serpyllum

Färber-Hundskamille
Rundblättrige Glockenblume
Kartäuser-Nelke
Orangerotes Habichtskraut
Kleines Habichtskraut
Steinbrech-Felsennelke
Frühlings-Fingerkraut
Kleiner Wiesenknopf
Polster-Seifenkraut
Rotmoos-Mauerpfeffer 'Coral Carpet'
Felsen-Fetthenne
Milder Mauerpfeffer
Teppich-Fetthenne
Spinnweb-Hauswurz
Berg-Hauswurz
Sand-Thymian

Gräser

Carex montana
Festuca ovina
Poa alpina var. Vivipara

Berg-Segge
Schaf-Schwingel
Alpen-Rispengras

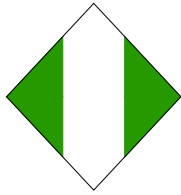
Pflanzauswahlliste 6: Kletter- und Rankpflanzen

Akebia quinata
Rosa "Heidetraum Plus"
Clematis tangutica
Campsis radicans

Akebie
Kletterrose "Heidetraum Plus"
Orientalische Gold-Waldrebe
Klettertrompete

Parthenocissus vitacea,
Syn. P. Inserta

Rankende Jundfernrebe



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

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



Begründung zum Satzungsbeschluss

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.05.2025



Erstellt in Zusammenarbeit mit:

Begründung Teil A und C:

Stadt- und Regionalplanung,
Dr. Jansen GmbH,
Neumarkt 49,
50667 Köln

Begründung Teil B:

DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG
Bobenfeld 1
44652 Herne



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	7
1	Geltungsbereich.....	7
2	Anlass und Ziel der Planung	8
2.1	Anlass der Planung.....	8
2.2	Ziel der Planung	8
3	Planrechtfertigung.....	9
4	Verfahren.....	9
4.1	Verfahrensart.....	9
5	Planungsbindungen	14
5.1	Regionalplan.....	14
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
5.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	15
5.4	Landschaftsplan (LP).....	16
5.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	17
5.6	Artenschutz.....	18
5.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	18
5.8	Oberflächengewässer, Hochwasser, Starkregen	18
5.9	Abwasserbehandlung und -ableitung.....	19
5.10	Boden, Altlasten	20
5.11	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	20
5.12	Luft, Klima	21
5.13	Denkmalschutz	21
5.14	Eigentumsverhältnisse.....	21
6	Fachplanungen	22
6.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	22
6.2	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept.....	24
6.3	Stadtteilentwicklungskonzept.....	24
6.4	Klimaschutzkonzept.....	24
6.5	Klimaanpassungskonzept.....	26
7	Bestand, Ausgangssituation.....	27
7.1	Bestand	27
7.2	Erschließung.....	27
7.3	Sonderlandeplatz Leverkusen	28
8	Planung, Städtebauliches Konzept.....	28
8.1	Städtebauliches Konzept	28
8.2	Pädagogisches Konzept	33
9	Gutachten	33



9.1	Verkehrsgutachten mit Prüfung und Beurteilung von Erschließungsvarianten sowie Verträglichkeitsuntersuchung.....	34
9.2	Schalltechnische Untersuchung zu den (verkehrsbedingten) Auswirkungen des Planvorhabens und dessen Erschließung.....	36
9.3	Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm.....	38
9.4	Geotechnischer Bericht.....	40
9.5	Kaltluftuntersuchung.....	41
9.6	Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept.....	42
9.7	Bodenschutzkonzept.....	44
10	Begründung der Festsetzungen.....	46
10.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	46
10.1.1	Zulässige bauliche Nutzung „Wohnheim für Jugendsportler*innen“.....	46
10.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	46
10.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	48
10.1.4	Flächen für Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	48
10.1.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB).....	49
10.1.6	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	49
10.1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	50
10.1.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	51
10.1.9	Anlagen, technische und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	53
10.1.10	Räumlicher Geltungsbereich.....	56
10.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 56	
11	Kennzeichnung und Hinweise.....	57
11.1	Kennzeichnung.....	57
11.2	Hinweise.....	57
Teil B	Umweltbericht.....	58
12	Einleitung.....	58
12.1	Kurzdarstellung des Bauleitplans.....	58
12.2	Rechtliche Hinweise.....	61
12.3	Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	61
12.3.1	Schutz von Natur und Landschaft.....	61
12.3.2	Baumschutzsatzung.....	63
12.3.3	Artenschutzprüfung (ASP).....	63
12.3.4	Luft / Klima.....	64



12.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	65
12.5	Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang	65
12.6	Bedarf an Grund und Boden	65
12.7	Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	65
12.7.1	Baugesetzbuch (BauGB)	66
12.7.2	Schutzgut bezogene Grundsätze und Ziele	66
13	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	73
13.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	73
13.1.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	73
13.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	77
13.1.3	Schutzgut Boden und Fläche.....	92
13.1.4	Schutzgut Wasser	94
13.1.5	Schutzgut Klima und Luft.....	96
13.1.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	98
13.1.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	98
13.1.8	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	99
13.2	Prognose bei Durchführung der Planung	100
13.2.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit	101
13.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	104
13.2.3	Schutzgut Boden und Fläche.....	113
13.2.4	Des Weiteren wird durch den Erhalt der an das Plangebiet angrenzenden Ruderalfläche der Verbleib einer weiteren Grundfläche der Düne gewährleistet.Schutzgut Wasser	114
13.2.5	Schutzgut Klima und Luft.....	116
13.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	118
13.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	120
13.2.8	Vermeidung von Emissionen/sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	121
13.2.9	Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsamer Umgang und effizienter Nutzung von Energien.....	121
13.2.10	Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	122
13.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	122
13.2.12	Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern.....	122
13.2.13	Auswirkungen schwerer Unfälle und Katastrophen auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	124
13.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung	124
13.3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	124
13.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen.....	124



13.4	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	127
13.5	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	128
14	Zusätzliche Angaben.....	129
14.1	Verwendete technische und methodische Verfahren	129
14.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	130
14.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	130
14.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	130
14.5	Referenzliste der Quellen	136
15	Anhang	138
15.1	Bodentypen - Kenndaten	138
Teil C	Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges	139
16	Auswirkung der Planung	139
17	Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	140
18	Städtebauliche Kennziffern	141
19	Bodenordnung	141
20	Kosten und Durchführung der Planung	142
21	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	142
22	Standortalternativenprüfung	143
23	Abwägung.....	149
24	Rechtsgrundlagen.....	151
25	Quellenverzeichnis.....	152



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

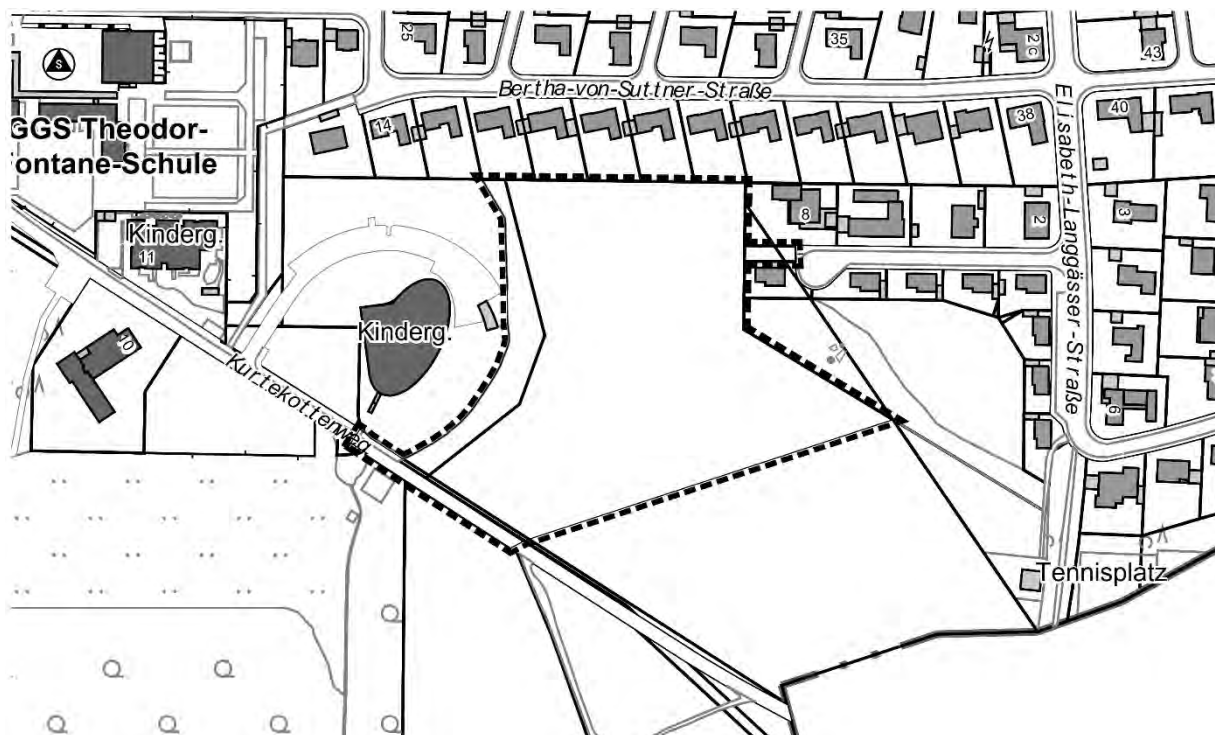
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich im Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf. Das Gebiet umfasst in Flur 25 die Flurstücke 373, 375 und Teilflächen der Flurstücke 374, 378, 380, 381 und 383 sowie in Flur 26 die Flurstücke 262 und 263. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,25 ha.

Die Flächen der Flurstücke 374 (teilw.), 375 in Flur 25 (Kurtekottenweg) liegen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und wurden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Juli 2024)



2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant, in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße im Norden, der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten sowie zur Kindertageseinrichtung „Löwenburg“ im Südwesten, ein Wohnheim zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportlern in Wohngruppen. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für die Zielgruppe der überwiegend minderjährigen Sportler*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

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

Die Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“, deren Verfügungsberechtigung an die Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH erklärt und im Erbbaurecht erfolgen soll, befinden sich im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE).

2.2 Ziel der Planung

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

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



3 Planrechtfertigung

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

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG und werden dem Vorhabenträger Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH über eine erbbaurechtliche Vereinbarung zur Verfügung gestellt. Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung aus Sicht des Vorhabenträgers sowie der Grundstückseigentümerin alternativlos. Die Planungsalternativen sind in Kapitel 22 dieser Begründung dargestellt.

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

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich hinsichtlich des Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen teilweise innerhalb der Planungszone 2. Das vorgesehene Gebäude befindet sich außerhalb der Planungszone 2, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist.

4 Verfahren

4.1 Verfahrensart

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

Aufstellung des Bebauungsplans

Ursprünglich wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens am 23.01.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ zur Erarbeitung eines sogenannten Angebots-Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Beschlusse wurde am 18.04.2023 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens

Aufgrund des aus einem Architektenwettbewerb resultierenden konkreten Planungskonzeptes wurde das Projekt als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren V 40/I



"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" fortgeführt. Der Antrag des Vorhabenträgers vom 25.10.2023 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 22.01.2024 positiv beschieden.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I erfolgte am 22.01.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen. Die Beschlüsse wurden am 26.02.2024 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.03.2024 bis zum 05.04.2024 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden die Planunterlagen beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus) öffentlich ausgehängt sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden unter anderem unterschiedliche Lösungen zur Erschließung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, dargestellt.

Die Äußerungen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden mit dem Planungsziel untersucht, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unter anderem eine favorisierte Erschließungsvariante im weiteren Verfahren fortzuentwickeln.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 18 Äußerungen aus der Öffentlichkeit, 35 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 11 Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen ein:

- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Bedenken über die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit und Lärm,
- Wegfall der Fläche zu Naherholungs- und Freizeitzwecken,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Geringe Entfernung zu dem Flugplatz aus schalltechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekten,
- Anregung über zusätzliche zu prüfende Standortalternativen,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Zweifel an Artenschutzuntersuchung,
- Bedenken über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.



Die Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange enthielten insbesondere Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Themen:

- Anforderungen an das Vorhaben zur Andienung der Abfallwirtschafts- und Rettungsfahrzeugen sowie zur Löschwasserversorgung,
- Anforderungen zur Gewährleistung der Luftverkehrssicherheit,
- Lage des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzepts der Stadt Leverkusen,
- Bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm,
- Lage von Leitungstrassen im Umfeld,
- Hinweise auf Kampfmittelverdachtsfälle,
- Anregungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Hinweise zur Kriminalprävention,
- Hinweise über Erforderlichkeit einer ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser.

Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen wurden unter anderem Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themen geäußert:

- Berücksichtigung der Barrierefreiheit in der Vorhabenplanung,
- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Erfordernis einer aktualisierten Verkehrsuntersuchung am Kurtekottenweg,
- Mögliche Beeinträchtigung des Schwarzkehlchens durch das Vorhaben,
- Hinweise über umzusetzende Artenschutzmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und –anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- Klimatische Auswirkungen des Vorhabens,
- Anforderungen an die entwässerungstechnische Erschließung,
- Anforderungen an das Gutachten zur Untersuchung des Gewerbelärms.

Die Äußerungen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden mit dem Planungsziel untersucht, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unter anderem eine favorisierte Erschließungsvariante im weiteren Verfahren fortzuentwickeln. Auf der Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie unter Abwägung aller Belange wurde im weiteren Verfahren die Erschließung über den Kurtekottenweg weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert.

Öffentliche Auslegung

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 18.11.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2024/2905). Zusätzlich wurde in dieser Sitzung die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen. Im Zuge der Änderung des Geltungsbereiches



wurden Flurstücke nördlich des Kurtekottenwegs ergänzt, welche im Zuge der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung eines Gehwegs in Anspruch genommen werden sollen.

Die Durchführung der öffentlichen Beteiligung wurde erstmalig am 20.12.2024 im Amtsblatt Nr. 44 der Stadt Leverkusen für den Zeitraum 07.01.2025 bis zum 05.02.2025 bekanntgemacht. Aufgrund einer nicht eindeutig erfolgten Verlinkung zu den zur Verfügung gestellten Dokumenten auf der Internetseite der Stadt Leverkusen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I im Amtsblatt Nr. 2 vom 24. Januar 2025 erneut bekannt gemacht, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte somit vom 28.01.2025 bis zum 26.02.2025. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 7 Äußerungen aus der Öffentlichkeit, 33 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 7 Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein. Berücksichtigt wurden sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten Veröffentlichung vom 20.12.2024 sowie der zweiten Veröffentlichung vom 24.01.2025 beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen sind.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen ein:

- Beeinträchtigung des Landschaftsraumes,
- Beeinträchtigung der privaten Grundstücksfläche,
- Bedenken über mangelnde Transparenz,
- Vorhabenbedingte Versiegelung und Inanspruchnahme des Bodens,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Bedenken über die Glaubwürdigkeit und Neutralität der Fachgutachter,
- Erfordernis und verkehrliche Auswirkungen der geplanten fußläufigen Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Alternativen der fußläufigen Erschließung,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Erhalt bestehender Begrünung,
- Beeinträchtigungen der Flugsicherheit durch das Vorhaben,
- Standortalternativen.

Die Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange enthielten insbesondere Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Themen:

- Bestand einer Ferngasleitung/Korrosionsschutzanlage,
- Aufnahme eines Hinweises zur Kriminalprävention,
- Bestehende Immissionsbelastung durch den Eisenbahnbetrieb,
- Erstellung eines Überflutungsnachweises,
- Anpassung der Festsetzungen zur Begrünung,
- Bewertung der Umwelterheblichkeit,
- Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahmen.



Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen wurden unter anderem Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themen geäußert:

- Mögliche Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und –anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- Festsetzung der Fassadenfarbe,
- Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach TA-Lärm im Bezug zur Festsetzung „Wohnheim“,
- Auswahl der Erschließung von Osten für das weitere Verfahren,
- Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet.

Die während der Beteiligungsphasen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, bewertet und, wenn erforderlich, berücksichtigt. Eine Änderung der Planung nach der Offenlage erfolgte nicht.

Geringfügige Änderungen nach der Offenlage

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgten geringfügige, redaktionelle Änderungen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Dieses betrifft die Angaben zu Paragraphen gemäß BauGB sowie die Angaben zur Einsichtnahme von DIN-Vorschriften bei der Stadt Leverkusen.

Auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte die ergänzende Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), eine aktualisierte Angabe der Rechtsquellen sowie in der Legende eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Zudem erfolgte in der Legende des VEP eine Ergänzung zu Gebäudeumrissen. Inhaltliche Änderungen der Planung erfolgten hierdurch nicht.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie des Umweltberichtes wurde die Bezugnahme auf die anzusetzenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzte Nutzung als „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ zur Klarstellung ergänzt. Die berechneten Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm haben unverändert Bestand.

Im Umweltbericht erfolgten klarstellende Angaben zu den Rechtgrundlagen des Landschaftsplans sowie ergänzende Angaben zu den Themen Luft, Klima sowie zur Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Satzungsbeschluss

Mit Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeigeführt.



5 Planungsbindungen

5.1 Regionalplan

Der aktuell rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Leverkusen), weist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Diese Darstellung wird im Konzept für den Regionalplan (Stand Oktober 2024), der zurzeit neu aufgestellt wird, im südlichen Bereich zugunsten eines Regionalen Grünzuges und dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung leicht zurückgenommen. Der überwiegende Anteil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I liegt im ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich. Da lediglich im nördlichen Teilbereich eine Bebauung vorgesehen ist, entspricht das Vorhaben den landesplanerischen Vorgaben.

Abbildung 2: Regionalplan für den

Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

Abbildung 3: Regionalplanentwurf, Leverkusen



Quelle: Bezirksregierung Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln (Oktober 2024)

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der überwiegende Teil des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen in einem als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Bereich. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Die zulässige bauliche Nutzung „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ stellt zwar keine aus § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO entwickelte Baugebietskategorie dar, zielt jedoch auf eine Wohnnutzung ab (siehe auch Kapitel 10.1.1). Da das Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird das Vorhaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

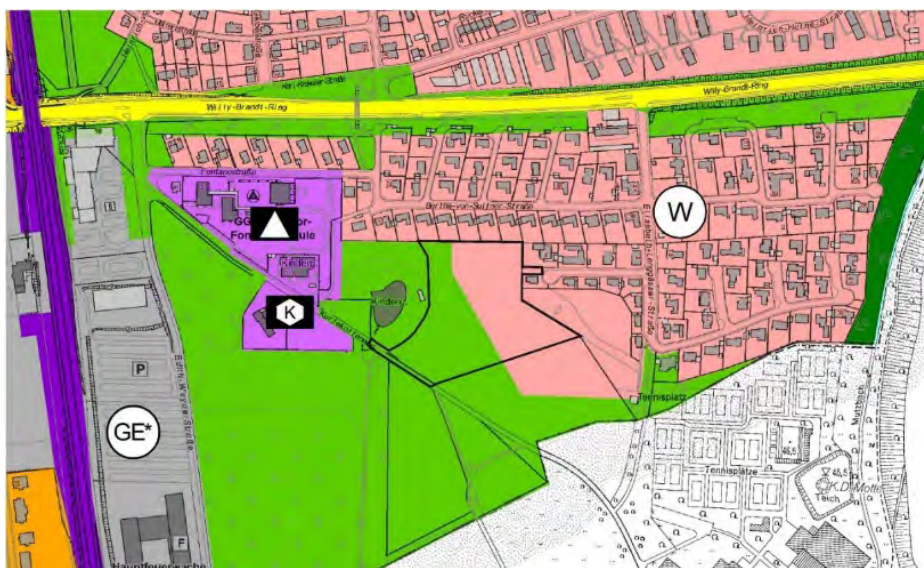
Auch im südöstlichen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I wird im Flächennutzungsplan eine „Wohnbaufläche“ dargestellt. In Abweichung dazu wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I eine Grünfläche festgesetzt, die integraler Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist. Die Grünfläche steht als Ausgleichsfläche unmittelbar mit dem Bauvorhaben in Bezug.



Innerhalb des im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ dargestellten Bereichs werden im Plankonzept überwiegend Festsetzungen für Grünflächen getroffen. Die im Nordwesten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (Stellplätze, Wohnheim) tangieren hierbei den im FNP als Grünfläche festgesetzten Bereich, allerdings wird über die Stellplatz- und Erschließungsflächen hinaus keine Überbaubarkeit der Grundstücksfläche durch die Planung ermöglicht. Die im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Grün- und Versickerungsflächen entsprechen zudem der Darstellung des FNP als Grünfläche.

Die vom Kurtekottenweg ausgehende Erschließungsstraße zum geplanten Gebäude überlagert sich mit der im FNP dargestellten Grünfläche. Der Eingriff in die Grünfläche wird durch eine möglichst geringe Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Dadurch bleibt der Charakter der Fläche als Grünraum erhalten und die Nutzung als Grünfläche wird größtenteils gewährleistet. Die Erschließungsflächen fallen dabei unter die maßstabsbedingte Darstellungsgrenze des Flächennutzungsplans. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I in Verbindung mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan lassen sich insgesamt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen entwickeln.

Abbildung 4: wirksamer Flächennutzungsplan (2006); Quelle: Stadt Leverkusen



5.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. 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 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.

Das Plangebiet des V40/I ist, aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum, derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppen-Projektes zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

5.4 Landschaftsplan (LP)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend innerhalb des derzeit gültigen 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. Hiermit ist keine Schutzgebietsfestsetzung verbunden.

Abbildung 5: Ausschnitt gültiger Landschaftsplan; Quelle: Stadt Leverkusen



Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I ist aktuell § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) anzuwenden.



Demnach treten widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 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.

Zur Weiterentwicklung der grünordnerischen Planungsgrundlage erfolgte am 12.06.2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen der Beschluss zur Neuauflistung des Landschaftsplans. 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.

Abbildung 5: Ausschnitt der Entwicklungszielkarte des Entwurfes des Landschaftsplans; Quelle: Stadt Leverkusen



Der Träger der Landschaftsplanung wird nach Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I über das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens informiert.

5.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines gemelde-



ten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets und liegt auch nicht in deren Wirkungszonen. Das Plangebiet liegt jedoch im Nahbereich der Binnen-Düne und weist daher magere und sandige Böden auf, die i. d. R. eine hohe Biotopwertigkeit bzw. Entwicklungspotenzial besitzen.

5.6 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung Stufe II zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wurde durch DMT Engineering Surveying GmbH & Co. KG durchgeführt. Die Ergebnisse sind dem Entwurf des Umweltberichtes (Teil B) in Kapitel 13.1.2.3 sowie der angehängten Artenschutzprüfung zu entnehmen.

5.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

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

5.8 Oberflächengewässer, Hochwasser, Starkregen

Im Plangebiet befinden sich weder temporäre noch dauerhafte Oberflächengewässer.

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

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

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

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

Nach der Hochwassergefahrenkarte (<https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten-8406>) für das Szenario, Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQextrem) ist eine Betroffenheit des Plangebietes nicht



gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ100) und häufige (=HQhäufig) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen.

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

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

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

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder bei seltenen und noch bei extremen Starkregenereignissen Fließgeschwindigkeiten dargestellt. Im Rahmen des Umweltberichts wird im Kapitel 12.7.2.4 „Schutzgut Wasser“ auf die Hochwassergefahren und -risiken sowie Starkregen detailliert eingegangen.

5.9 Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Schmutzwasserentwässerung kann über die Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße an das öffentliche Kanalnetz sichergestellt werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt einen Anschluss über einen privaten Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg und eine anschließende Einleitung in den städtischen Kanal. Die erforderliche Kapazität wurde im Rahmen einer Durchflussmessung durch die NIVUS GmbH im Zeitraum vom 30.07.2024 bis zum 04.09.2024 bestätigt. Bei einem Anschluss an den privaten Schmutzwasserkanal im Kurtekottenweg ist die Hausanschlussleitung privat-rechtlich zu sichern. Falls ein Anschluss dennoch nicht möglich sein sollte, besteht alternativ die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser über eine Hebeanlage an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Elisabeth-Langgässer-Straße zu entwässern.

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach Maßgabe des § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG ortsnah zu versickern.



5.10 Boden, Altlasten

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

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts sind in Kapitel 9.4 dargestellt.

5.11 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Am 17. März 2023 wurde eine Anfrage auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf gestellt, welche mit Schreiben vom 23. März 2023 beantwortet wurde. Demnach liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es besteht der konkrete Verdacht, insbesondere auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung).

Am 07.05.2024 wurde auf der Fläche der Verdachtsfall für Bombenblindgänger Nr. 377 überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden, wie durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 15.05.2024 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 19.02.2025 wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass die Kampfmittelüberprüfung sowie die Kampfmittelbeseitigung abgeschlossen wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Überprüfung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, vor dem Beginn der Arbeiten eine Bohrlochdetektion durchzuführen. Auf den „Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

Die Messfeldaufnahme der restlichen Fläche erfolgt voraussichtlich im Spätsommer 2024, da für die Befahrung der Bewuchs nicht höher als 10 cm sein darf. Somit ist eine Mahd der Fläche erst ab dem 15.08.24 zulässig.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022“ wird hingewiesen.



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

5.12 Luft, Klima

Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen

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

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

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

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

5.13 Denkmalschutz

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

5.14 Eigentumsverhältnisse

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



Kurtekottenwegs innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Leverkusen.

6 Fachplanungen

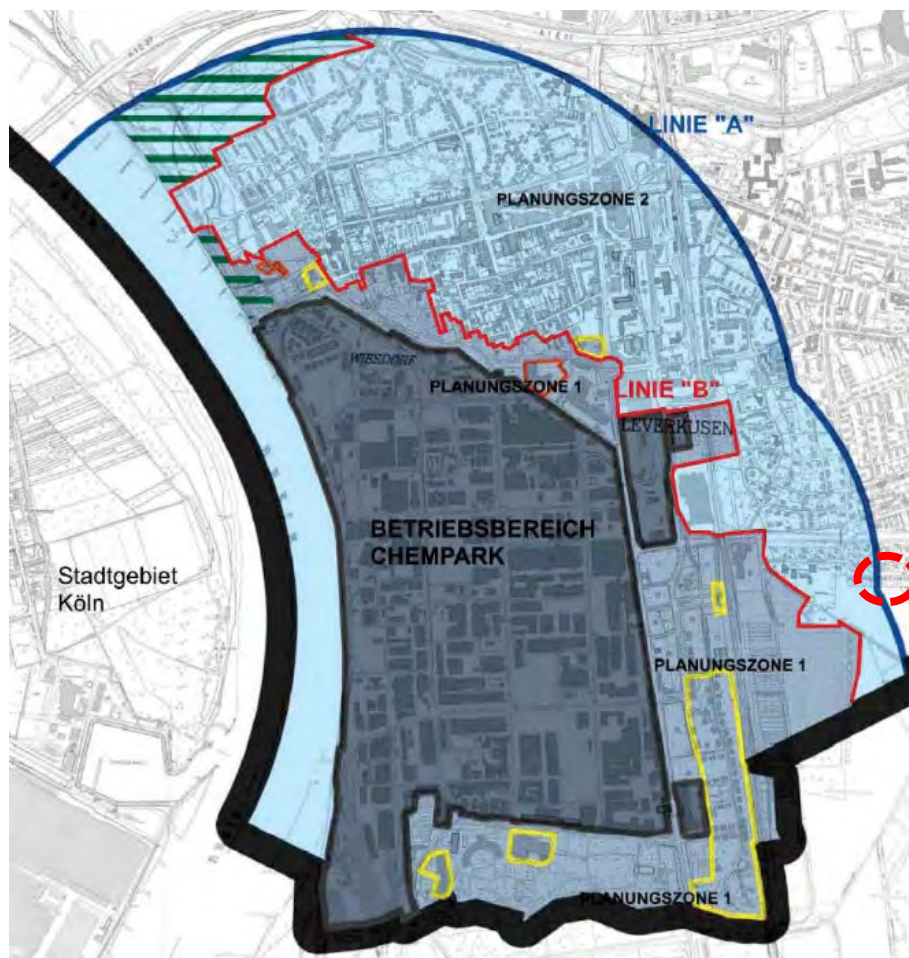
6.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Gesamtstädtische Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie, wurde durch den TÜV Rheinland erarbeitet und 2015 beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). Das Gutachten dient als verbindliche Entscheidungsgrundlage, um Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie in der Stadt Leverkusen umzusetzen. Das Gutachten ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Hauptziel der Seveso-II-Richtlinie ist die Schaffung eines hohen Sicherheitsstandards an den Anlagen der Emittenten und damit die Vermeidung von schweren Unfällen durch Störfallbetriebe sowie die Begrenzung möglicher Folgen eines Unfalles. Weiterhin soll das Seveso-II-Gutachten als Planungs- und Entscheidungsgrundlage bzw. als Abwägungsmaterial für Planverfahren dienen, damit eine nachhaltige Stadtentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage unter Berücksichtigung der Abstandseinhaltung gelingen kann.



Abbildung 6: Seveso-Planungszonen in Leverkusen



Quelle: Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen

Nach dem Konzept befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb der Planungszone 2. Dies betrifft Teilbereiche der Außenanlagen, insbesondere der Vorplatz und die Zufahrt. Die geplanten Gebäude befinden sich außerhalb der Planungszone 2. Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallgefahr 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. Dennoch wird es als erforderlich erachtet, für den Außenbereich des Vorhabens, welcher sich innerhalb der Seveso-Planungszone 2 befindet, ein organisatorisches Schutzkonzept mit Maßnahmen für den Ereignisfall zu erarbeiten und die Bewohner*innen entsprechend zu unterweisen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wird innerhalb des Geltungsbereiches der Verlauf der Grenze der Planungszone 2 gemäß SEVESO-Konzept der Stadt Leverkusen dargestellt und als Hinweis zum Bebauungsplan aufgeführt.



6.2 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Mit dem Ratsbeschluss zur Vorlage Nr. 2020/3400 hat der Rat der Stadt Leverkusen am 25.06.2020 das Mobilitätskonzept 2030+ für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung beschlossen. Das Mobilitätskonzept verfolgt das Ziel, die Stadt- und Lebensqualität in Leverkusen durch eine vielfältige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung zu stärken. Als essenzieller Baustein der Mobilitätswende strebt es eine Verschiebung des Modal Splits an, um einen größeren Anteil des Umweltverbundes zu erreichen. Dies geht einher mit der Reduktion der Treibhausgasemissionen und weiteren Umweltbelastungen. Insbesondere in dem Maßnahmenfeld "Implementierung von Mobilitätsmanagement in der Stadtplanung" sind Empfehlungen für die Bauleitplanung dargestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I wurde die verkehrliche Erschließung des fließenden und ruhenden Verkehrs bereits frühzeitig in verschiedenen Varianten untersucht. Auf Basis der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die Planung anhand der Erschließungsvariante, welche unter Abwägung aller Belange am geeignetsten bewertet wird. Somit wird eine Erschließung im Süden an den Kurtekottenweg vorgesehen. Ebenfalls wird eine Anbindung für nachhaltige Alternativen wie Fuß- und Radwege berücksichtigt. Hierfür wird zusätzlich im Osten ein Anschluss an die Elisabeth-Langgässer-Straße sichergestellt. Zur Vermeidung von Verkehr bzw. zur Förderung nachhaltiger Fortbewegungsmittel sollen die Bewohner*innen des Wohnheims durch verschiedene Alternativen bei der Bestreitung täglicher Wege unterstützt werden. Die Fahrten zur Schule sollen durch die Bewohner*innen per ÖPNV bestritten werden. Hierzu besteht die Bushaltestelle „Heymannstraße“ in ca. 700 m Entfernung. Zu den Trainingseinheiten werden die Bewohner*innen primär durch Sammeltransporter gefahren. Zusätzlich ist durch den Vorhabenträger vorgesehen, Fahrräder und Radabstellanlagen zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs für die Bewohner*innen des Wohnheims anzubieten.

Zusätzlich werden im Rahmen der Vorhabenplanung die Empfehlungen zu hellen und versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien berücksichtigt.

6.3 Stadtteilentwicklungskonzept

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

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

6.4 Klimaschutzkonzept

Klimaschutzbausteine

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



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

Klimabaustein 1: Energetischer Gebäudestandard neuer Baugebiete:

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

Klimabaustein 2: Aktive/Passive Solarenergienutzung

Ein wesentlicher Teil der Dachflächen des Haus der Talente wird mit Photovoltaik-Anlagen sowie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Ausrichtung erfolgt entsprechend der optimalen Eignung (Ost-West-Richtung) für Photovoltaik-Anlagen.

Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

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

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

Aufgrund der wasserdurchlässigen Materialien im Außenbereich (Wassergebundene Wegedecke, Terrassen, Rasen) wird eine natürliche Versickerung ermöglicht. Darüber hinaus werden natürlich gestaltete Regenwassermulden in den Grünflächen vorgesehen.

Insbesondere bei der Neuplanung von Quartieren und Gebäuden zu berücksichtigen, werden so die Auswirkungen des Klimawandels abgemildert.

Klimaschutzkonzept

Am 31.08.2017 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Integrierte Klimaschutzkonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2017/1748). Damit hat die Stadt Leverkusen die strategische Grundlage für die Energie- und Klimapolitik der Stadt in den nächsten Jahren festgelegt. Die Zielsetzung ist die Reduktion des Endenergiebedarfes sowie der Treibhausgasemissionen auf dem gesamten Stadtgebiet zur Begrenzung des Klimawandels.

Im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung empfiehlt das Konzept Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Umsetzung einer energieeffizienten Bauweise bei gleichzeitiger Nutzung erneuerbarer Energien. Diese betreffen insbesondere das



Handlungsfeld 4 „Klimagerechte Stadtentwicklung“. Eine Versorgung des Bebauungsplangebiets V 40/I mit Wärme aus fossilen Energieträgern, wie z. B. Gas, wird nicht erfolgen.

Zur Berücksichtigung der von der Stadt Leverkusen verfolgten Klimazielen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I, neben den benannten Klimabausteinen, weitere Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen. Im Zuge der Vorhabenplanung wurde bereits eine kompakte und effiziente Form des Baukörpers vorgesehen, um einen möglichst geringen Eingriff in Grund und Boden zu gewährleisten. Die Anordnung des Baukörpers erfolgt so, dass der Außenbereich nur geringfügig in Anspruch genommen wird. Dies wird durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Vielmehr handelt es sich bei der Planung um eine Arrondierung des Siedlungskörpers. Durch die großflächigen Grün- und Freiflächen mit Versickerungsmulden, Anpflanzungen und die Kompensationsmaßnahmen kann ein hochwertiger Ausgleich geschaffen werden, welcher sich positiv auf klimatische Aspekte auswirkt. Zugleich soll hiermit die Naherholung im wohnnahen Umfeld verbessert werden.

6.5 Klimaanpassungskonzept

Am 25.06.2020 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Klimaanpassungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2020/3550). Ziel des Klimaanpassungskonzeptes ist die Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber der aktuellen und zukünftigen Veränderungen durch den Klimawandel (Dürreperioden, Hitze, Starkregen). Das Konzept beinhaltet Empfehlungen zu Maßnahmen mit einem gesamtstädtischen Geltungsbereich zur Klimaanpassung und bildet die Grundlage für die strategische und inhaltliche Ausrichtung der Klimafolgenanpassung in Leverkusen.

Das Konzept sieht für Leverkusen einen Handlungsbedarf hinsichtlich einer Klimaanpassung in den Bereichen Biodiversität, Natur- und Artenschutz, Grün- und Freiflächen, Menschliche Gesundheit und Infrastruktur, Wasserwirtschaft, Bauen und Wohnen sowie Planung und Stadtentwicklung vor.

Die Analyse des Klimaanpassungskonzepts für den Stadtteil Wiesdorf zeigt auf, dass dieser aufgrund seiner baulichen Dichte eine hohe thermische Belastung und einen geringen Grünflächenanteil aufweist. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I hat als Freifläche am Rande des Siedlungskörpers für den Stadtteil eine sehr hohe Ausgleichsfunktion. Darüber hinaus ist Wiesdorf aufgrund der hohen Bebauungs- und Siedlungsdichte auch anfällig für Hochwasser. Zusammengefasst ist der Stadtteil Wiesdorf mit Blick auf negative Klimaereignisse vulnerabel.

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

Zur Förderung der Klimaanpassung sind eine Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine umfangreiche Begrünung der Außenanlagen mit Regenwassermulden vorgesehen, welche zur Reduzierung der Hitzebelastung beitragen sollen. Zusätzlich sind



diverse Anpflanzungen vorgesehen. Zusätzlich begünstigen helle versickerungsfähige Oberflächen die Niederschlagswasserbeseitigung.

7 Bestand, Ausgangssituation

7.1 Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen. Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Wohngebieten im Nordosten sowie Betreuungs- und Schuleinrichtungen im Westen. Das Gelände weist einen leichten Höhenversatz von ca. fünf Metern auf, die Höhenentwicklung verläuft von Südwesten nach Nordosten. Der niedrigste Punkt des Geländes ist der Kurtekottenweg mit ca. 45,7 m. Im Nordosten befindet sich angrenzend an das Einfamilienhaus der Elisabeth-Langgässer-Straße Nr. 8 der höchste Punkt mit ca. 50,5 m. Eine detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt im Umweltbericht (Teil B) ab Kapitel 12.

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

7.2 Erschließung

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden verschiedene Erschließungslösungen hinsichtlich einer bestmöglichen Erfüllung der Erschließungsfunktion, ihrer Wirtschaftlichkeit sowie ihrer jeweiligen Auswirkungen im Verkehrsnetz und unter Lärmimmissionsschutzaspekten fachgutachterlich geprüft. Darüber hinaus wurden auch „weiche“ Faktoren wie die städtebauliche Einbindung und die Akzeptanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Dabei wurden folgende Erschließungswege im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (siehe Kapitel 9.1) betrachtet:

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

Wie im Kapitel 8.1 dargestellt, erfolgt die Erschließung nach Abwägung aller Belange von Süden über den Kurtekottenweg. Stellplatzbedarf, der mit dem Vorhaben entsteht, soll innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.



Die Andienung der Feuerwehr sowie der Versorgungsträger erfolgt über die Anbindung an den Kurtekottenweg. Die Planung des Vorhabens und dessen Erschließung erfolgte in Abstimmung über die Anforderungen der Feuerwehr sowie der AVEA.

7.3 Sonderlandeplatz Leverkusen

Südlich des Kurtekottenwegs befindet sich der Sonderlandeplatz Leverkusen. Starts und Landungen der Flugzeuge 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.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr sind keine Beeinträchtigungen der Flugsicherheit durch das Vorhaben zu erwarten, wenn die Vorgaben der Bezirksregierung entsprechend eingehalten werden. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie weitere Hinweise werden potenzielle Beeinträchtigungen des Flugbetriebs ausgeschlossen.

8 Planung, Städtebauliches Konzept

8.1 Städtebauliches Konzept

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

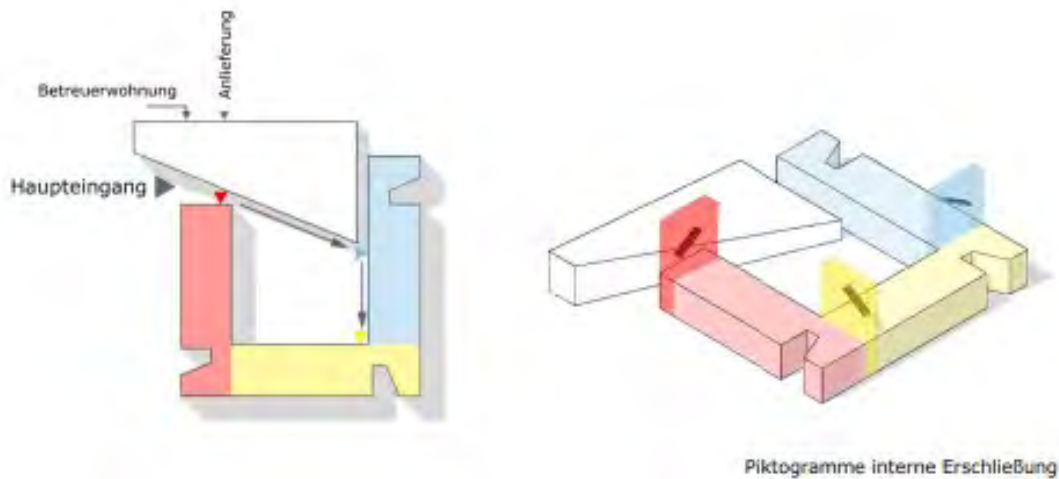
Die künftige Bebauung und Grundstücksgestaltung sollen sich eng an diesem Konzept orientieren und über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg vorgesehen, weshalb die nachfolgenden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

Die Grundidee des architektonischen Konzepts stellt die Schaffung einer Hofanlage dar, um ein Gefühl der „Gemeinschaft“ für die Sportler*innen entstehen zu lassen. Gebildet wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper: Ein U-förmiger Baukörper, dessen offene Seite durch das multifunktionale Hauptgebäude abgeschlossen wird (Abbildung 6). Das U-förmige Gebäude lässt sich in drei eigenständige Wohngruppen



differenzieren. Somit entsteht ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof, welcher den Bewohner*innen als Rückzugsort dient.

Abbildung 6: Innere Erschließung des Vorhabens



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

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

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

Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bauweise vor. Alle Räume im Erdgeschoss sind barrierefrei zu erreichen. Mehrere Zimmer werden rollstuhlgerecht gestaltet. Die Zimmer und Räume im Obergeschoss werden über eine Treppe erreicht, weshalb keine Aufzüge für das „Haus der Talente“ benötigt werden. Jedoch wird ein Aufzug technisch vorgerüstet, um eine spätere Nachrüstung zu ermöglichen. Hiermit wird unter anderem eine mögliche perspektivische Umnutzung des Gebäudes berücksichtigt. Für die Baukörper mit Wohnräumen sind Flachdächer vorgesehen, während das vorgelagerte Hauptgebäude mit einem leicht geneigten Pultdach ausformuliert werden soll.

Der architektonische Entwurf sieht eine Erschließung von Süden über eine Stichstraße von dem Kurtekottenweg vor, welcher östlich der Kindertagesstätte Löwenburg verläuft. Westlich des Gebäudes sind Parkplätze sowie Möglichkeiten für den Anlieferverkehr angeordnet. Somit erfolgt die Erschließung unabhängig von dem westlich angrenzenden Kindertagesstätten-Gelände. Die Andienung der Küche soll von Norden erfolgen, sodass die Sportler:innen in ihrem Tagesablauf nicht beeinträchtigt werden.

Der Entwurf sieht eine nachhaltige Bauweise vor, die sich in mehreren Aspekten zeigt. Durch den Einsatz einer nachhaltigen Holzbauweise kann der Betonanteil sehr gering



gehalten werden. Zudem ist eine Trennung der Materialien – im Falle eines Rückbaus bzw. Umbaus – möglich. Ein ressourcenschonendes Recycling der Materialien wird so ermöglicht.

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

Durch das Vorhaben erfolgt eine Inanspruchnahme des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Die Planung des Vorhabens auf einer Außenbereichsfläche wurde erst nach sorgfältiger Prüfung der Standortalternativen eingeleitet (siehe Kapitel 0). Durch das Vorhaben erfolgt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden. Befestigte Flächen werden jedoch auf das erforderliche Minimum für Erschließung, Feuerwehr, Stellplatz- und Wegeflächen reduziert.

Die restlichen Freiflächen werden wieder als Rasen- und Wiesenflächen mit vereinzelt bodenständigen Gehölzen angelegt. Die Grünflächen erhalten leichte Bodenmodellierungen, in denen das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Aufgrund vielfacher Faktoren, darunter die Einbindung in die Umgebung, die verkehrliche Anbindung oder auch die Anbindung an schulische und sportliche Infrastrukturen eignet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/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 V 40/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.

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



Abbildung 7: Lageplan des Entwurfes mit Dachaufsicht



Quelle: Oxen Architekten / Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH (Juni 2024)

Vorzugsvariante des städtebaulichen Entwurfs

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden verschiedene Erschließungswege sowie Unterschiede hinsichtlich der Verkehrsführung geprüft. Hiermit wurde § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB Rechnung getragen, „sich wesentlich unterscheidende Lösungen“ darzustellen und diese in die Abwägung einzustellen.

Die drei erarbeiteten Lösungen basieren auf dem Verkehrsgutachten durch das Büro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH. Auf Basis der verschiedenen Erschließungswege und Möglichkeiten der Verkehrsführung wurde das Wettbewerbsergebnis von Oxen Architekten in drei städtebaulichen Varianten weiterentwickelt. Die drei Varianten umfassten:

- Variante 1: Erschließung von Osten über eine Verlängerung der Elisabeth-Langgässer-Straße
- Variante 2: Erschließung von Süden über eine Einmündung in den Kurtekottenweg
- Variante 3: Erschließung von Süden über einen Mini-Kreisverkehr in den Kurtekottenweg

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird die Erschließungsvariante 2 Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg im weiteren Verfahren ausgearbeitet und entsprechend konkretisiert.



Mit Auswahl der Variante 2 für das weitere Verfahren kann künftig eine zusätzliche Verkehrszunahme für die Elisabeth-Langgässer-Straße vermieden werden, da das Vorhaben von Süden über den Kurtekottenweg erschlossen wird. Der Standort des Parkplatzes im Westen des Grundstücks ist zudem hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher als bei der Erschließungsvariante 1 zu bewerten. Im Rahmen der planerischen Weiterentwicklung und Konkretisierung von Erschließungsvariante 2 kann zur umliegenden Wohnbebauung ein verträglicher Abstand eingehalten werden. Somit wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der nur eine untergeordnete Wohnbebauung aufweist. Dahingegen ist der Störfaktor für die benachbarte Kindertagesstätte sowie für die weiteren am Kurtekotteweg angrenzenden Einrichtungen (Kita, Schule) hinsichtlich der betroffenen Nutzungen sowie der auf den Tageszeitraum beschränkten Einwirkungen als gering und daher insgesamt als vertretbar zu bewerten.

Zwar wird durch das Vorhaben gemäß dem 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. Etwaige Verkehrskonflikte im Umfeld der drei angrenzenden Kindertagesstätten, welche beim Bring- und Holverkehr auftreten, werden durch das Vorhaben nur in geringem Maße tangiert, da die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre insbesondere am Nachmittag/Abend sowie am Wochenende entstehen. Da ein wesentlicher Anteil der neu entstehenden Verkehre des Vorhabens zu dem Bayer 04-Leistungszentrum Kurtekotten fährt, kann zusätzlich die verkehrliche Beanspruchung des Willy-Brandt-Rings reduziert werden.

Mit Verzicht auf die verkehrstechnische Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße ergibt sich die städtebauliche Möglichkeit, gegenüber der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellten Lage, das Gebäude weiter nach Osten zu positionieren. Hierdurch kann dem Flächenbedarf der Erschließungsfläche (Wendekreis, Parkplätze) sowie den räumlichen und technischen Erfordernissen der Regenwasserversickerung (Mulden) entsprochen werden.

Mit Erarbeitung der Vorzugsvariante wurde der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert. Grundsätzlich wird das Vorhabengrundstück durch den Verlauf der Planungszone 2 tangiert. Der Baukörper sowie die der eigentlichen Wohnnutzung zugeordneten Bereiche befinden sich außerhalb der Planungszone 2. Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt, Parkplätze sowie der Vorplatz des Gebäudes befinden sich innerhalb der Planungszone 2. Für diesen Bereich ist ein erforderliches Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept erarbeitet worden.

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.

Die Variante 2 weist im Vergleich zur Variante 1 eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als vernachlässigbar bewertet. Dies begründet sich damit, dass die durch das Vorhaben hervorgerufene Versiegelung insgesamt im Verhältnis zu der Bewohner*innenzahl von ca. 40 Menschen insgesamt als gering zu bewerten ist. 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. Straßenbegleitend ist für den Fußgängerverkehr ein Fußweg aus wassergebundener Wegedecke vorgesehen. Über einen weiteren Fußweg sind das Grundstück und das Gebäude im Osten an die Elisabeth-Langgässer-Straße angebunden.

8.2 Pädagogisches Konzept

Das pädagogische Konzept für das „Haus der Talente“ ist ein Wohn- und Betreuungskonzept der Bayer04 Fußball GmbH und des Vereins TSV Bayer 04 Leverkusen in Zusammenarbeit mit dem Sportinternat Leverkusen. Das Konzept beschreibt die pädagogische Leitidee für Nachwuchssportler*innen, damit eine erfolgreiche Entwicklung sowohl im Sport, als auch in der Schule gewährleistet werden kann. Fundament des Leitbildes ist die Persönlichkeitsentwicklung und die ganzheitliche Ausbildung der Jugendlichen. Eine weitere zentrale Aufgabe des „Haus der Talente“ sowie des Sportinternats ist die Vermittlung und Verstärkung von wertvollen und notwendigen Werten. Diese Vermittlung von Grundwerten bezieht sich sowohl auf den sportlichen Bereich, mit Werten wie Leistungsbereitschaft, Motivation oder Disziplin, sondern auch auf den Alltag im Internat mit Werten wie Respekt, soziale Kompetenz oder beispielsweise Zuverlässigkeit.

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

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

9 Gutachten

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



9.1 Verkehrsgutachten mit Prüfung und Beurteilung von Erschließungsvarianten sowie Verträglichkeitsuntersuchung

Durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondizio Weiser wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I durchgeführt, in dem das mit dem Bauvorhaben verbundene Verkehrsaufkommen berechnet und eine insgesamt verträgliche Verkehrserschließung nachgewiesen wird.

Gemäß dem Betriebskonzept ist für das Wohnheim nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 30 Kfz/Tag wochentags bzw. 52 Kfz/Tag am Wochenende zu erwarten. Hauptsächlich besteht dieses Verkehrsaufkommen durch die Betreiber:innen und Fahrdienste der Sportler:innen am Nachmittag. Am Wochenende sind zusätzlich Verkehre durch den Besuch von Sportler*innen zu erwarten. *„Der mit dem Wohnheim verbundene Verkehr entsteht zum einen durch die Beschäftigten/Betreuer und zum anderen durch den Fahrdienst (Bullis), mit dem die Sportler*innen zwischen Wohnheim und den Sportanlagen (Leistungszentrum) pendeln. Die Wege zu den benachbarten Schulen sollen weitestgehend zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus zurückgelegt werden. Am Wochenende kommen auch Besucherverkehre (z.B. Eltern) hinzu.“*

Erschließungswege

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

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

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

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

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

Erschließungsweg 3 würde den größten Anteil (neu) versiegelter Fläche erzeugen. Zusätzlich würden auf dem Kurtekottenweg, welcher als Fahrradstraße ausgebaut ist, die Verkehre im Bereich der vorhandenen Kitas zunehmen.



Im Ergebnis wird aus verkehrlicher Sicht der Erschließungsweg 3 gutachterlich empfohlen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung wurde die Erschließung über die Kita nicht weiterverfolgt, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“ auszuschließen.

Verkehrsqualität

Zur Einstufung der Verkehrsqualität wurde eine Querschnittsuntersuchung an zwei Stellen des Kurtekottenwegs durchgeführt. Die Messstellen wurden westlich der Kindertagesstätten in der Nähe der Einmündung der Edith-Weyde-Straße (QS1) sowie am Übergang in den Knochenbergsweg im Bereich der Tennisplätze (QS2), durchgeführt. Die Erhebung im April 2024 ergab ein Verkehrsaufkommen am QS1 von 1.736 Kfz/Tag werktags, sowie 890 Kfz/Tag samstags. Am QS2 wurde ein Verkehrsaufkommen von 776 Kfz/Tag werktags gemessen, sowie 827 Kfz/Tag samstags. Die Zählverkehre des Kfz-Verkehrs liegen damit *„mit maximal etwa 300 Kfz/h sowie etwa 1.740 Kfz/24h in der gemäß ERA und RASt zulässigen Größenordnung für einen sinnvollen Einsatz einer Fahrradstraße“*. Bei einer Überlagerung der Tagesganglinien der Neuverkehre und der erhobenen Grundbelastung auf dem Kurtekottenweg wurde in der Berechnung des Fachgutachtens ermittelt, dass die mit dem Wohnheim verbundenen Verkehre auf dem Kurtekottenweg nicht spürbar sein werden.

Zusätzlich wurden, auf Basis von Knotenpunktzählungen, die Belastungen von drei Knotenpunkten erhoben:

- KP 1a: Edith-Weyde-Straße / Fontanestraße
- KP1b: Edith-Weyde-Straße / Kurtekottenweg
- KP2: Elisabeth-Langgässer-Straße / Bertha-Von-Suttner-Straße

Die Untersuchung der Verkehrsqualität des Knotenpunkts Edith-Weyde-Straße/Kurtekottenweg wurde anhand des Berechnungsverfahrens aus dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt. Die Qualität eines Knotenpunktes hängt nach dem Verfahren (HBS) von der mittleren Wartezeit des Verkehrsablaufs der einzelnen Zufahrten ab. Mit Hilfe des oben beschriebenen Berechnungsverfahrens zur Untersuchung der Verkehrsqualität von Knotenpunkten wurde mit den erhobenen Daten des Verkehrsaufkommens der Knotenpunkt bzw. die Kreuzungssituation Edith-Weyde-Straße/ Kurtekottenweg bewertet. *„Unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrsaufkommens (Zählung 2024) sowie der angenommenen Tagesganglinie für die Verkehre des Wohnheims (=Regelfall), bietet die Einmündung des Kurtekottenwegs eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A)“*. Unter Berücksichtigung der Annahme, dass alle Verkehre des Wohnheims in der höchstbelasteten Nachmittagsstunde auftreten und nach links in die Edith-Weyde-Straße einbiegen würden (Worst-Case-Ansatz), bietet die vorhandene Einmündung eine gute Verkehrsqualität (Stufe B).

Verkehrsführung

Das Gutachten stellt dar, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnheims „Haus der Talente“ mit einer direkten Anbindung an den Kurtekottenweg insgesamt die beste Lösung darstellt.



„Der Architektenentwurf sieht eine westliche Ausrichtung des Gebäudekomplexes und der Verkehrsflächen inkl. der Stellplätze vor. Unter Berücksichtigung der Geländetopographie sollte die Ein- und Ausfahrt auf der Südseite des Grundstücks angelegt werden. Südlich des Grundstücks befindet sich eine Ausgleichfläche, die von dem zukünftigen Erschließungsweg so gering wie möglich überbaut werden darf.

In der aktuellen Planungsphase wurde dazu ein Trassenverlauf entwickelt, der sich an der Grundstücksgrenze der benachbarten KITA Löwenburg orientiert und in einem geringen Abstand gradlinig auf den Kurtekottenweg zuläuft. Die Zuwegung ist mit einer Breite zwischen 3,50 m und 5,50 m herzustellen. Aufgrund der geringen Verkehrsfrequenzen ist eine durchgängige Breite für den Begegnungsfall (5,50 m) nicht erforderlich, dennoch sollten kleine Ausweichstellen angelegt werden.

Die Anbindung des Erschließungsweges an den Kurtekottenweg ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als vorfahrtgeregelte Einmündung möglich. Zur Sicherstellung der fußläufigen Erschließung muss der vorhandene Gehweg auf der Nordseite des Kurtekottenwegs bis zur zukünftigen Anbindung des Wohnheims fortgeführt werden. Derzeit endet der befestigte Gehweg im Bereich der KITA Löwenburg.“

Das Gutachten empfiehlt als Einmündung in den Kurtekottenweg eine klassische Einmündung, welche in einem rechten Winkel ausgeführt werden sollte, um optimale Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Zusätzlich wird als geschwindigkeitsreduzierende Maßnahme im Bereich der neuen Anbindung eine stationäre Geschwindigkeitsüberwachung empfohlen.

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

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

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

- Veränderung der Geräuschimmissionen außerhalb des Geltungsbereiches durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (sogenannte Fernwirkung)
- Geräuscheinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgehend von Verkehrswegen
- Geräuschimmissionen außerhalb des Geltungsbereichs durch geplante technische Anlagen

Für die unterschiedlichen Geräuscharten und Geräuschquellen sind verschiedene Berechnungs- und Bewertungsverfahren vorgeschrieben. Für das Vorhaben „Haus der Talente“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Demnach erfolgte die



Untersuchung der Geräuschemissionen und –immissionen nach den Grundsätzen der dort anzuwendenden Regelwerke. Dies ist vorrangig die DIN 18005.

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

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

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

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

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ kein Baugebietstyp nach § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wurden zur Untersuchung im Schallgutachten die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet nach der DIN 18005 herangezogen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden verschiedene Verkehrsarten untersucht:

- Straßenverkehrslärm im Geltungsbereich, der umliegenden Straßen sowie der Bundesautobahn 3
- Zuglärm der Gleistrasse westlich der Emil-Weyde-Straße
- Fluglärm des Sonderlandeplatzes Leverkusen (Flugplatz Kurtekotten)

Geräuschemissionen von öffentlichen Verkehrswegen und baulicher Schallschutz

Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 an den meisten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. *„An dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 63,7/58,7 dB(A) tags/nachts errechnet, womit der Orientierungswert von 55/45 dB(A) für WA-Gebiete überschritten ist. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,9/1,0 dB(A) tags/nachts zu erwarten.“* Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 stellen Orientierungswerte dar und können somit in der planerischen Abwägung überschritten werden.

Im Rahmen der Untersuchung wurden sowohl eine Erschließung von Osten über die Elisabeth-Langgässer-Straße als auch eine Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg untersucht.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall für eine Erschließung von Osten ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,6/0,6 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Maximal sind im Planfall an dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ 64,6/59,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten.



Bei einer Erschließung von Süden ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,6/0,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Maximal sind im Planfall an dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ 64,6/59,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten.

Eine wahrnehmbare Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der öffentlichen Straßen ist somit nicht zu erwarten. Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird an keinem Immissionsort erreicht.

Technischer Anlagenlärm

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

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

Baulicher Schallschutz

Das Gutachten stellt dar, dass bei „der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen ist. Demnach müssen die Außenbauteile der Gebäude maximal ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 40 bis 42 dB aufweisen. Für die Fenster von Schlafräumen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente erforderlich.

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

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der umgebenden, multiplen Geräuschquellen (Straßen, Schienenverkehr, Luftverkehr) nicht wirkungsvoll so angeordnet werden können, um den erforderlichen Schallschutz zu gewährleisten.

9.3 Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm

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

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



- Autohaus, Bebauungsplan V12/I (Willy-Brandt-Ring 10)
- Möbelhaus, Bebauungsplan V16/I (Carl-Duisburg-Straße 155)
- CHEMPARK Leverkusen
- Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 211/I (Autohändler, Feuerwache; u.a. Edith-Weyde-Straße 6, 12)
- Chemieunternehmen Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Titanstraße

Da es sich bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzten Nutzung „Wohnheim für Jungsportler*innen“ um ein Wohnheim mit dezidiertem Zweckbestimmung handelt, werden für das Vorhaben, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Leverkusen, maßgeblich die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm herangezogen. Zur Einordnung der berechneten Beurteilungspegel wurden hilfsweise auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete bzw. Mischgebiete (MI) betrachtet. In diesen Gebieten ist eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig.

Die berechneten Beurteilungspegel betragen, im Plangebiet, bei freier Schallausbreitung auf einer Höhe von 5 m zwischen 47 und 50 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 41 und 43 dB(A) im Nachtzeitraum. Die relevanten, an den Fassaden zu betrachtenden maximal berechneten Beurteilungspegel, betragen zwischen 45 und 48 dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und zwischen 34 und 42 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr). Folgende maximale berechnete Beurteilungspegel am Plangebäude (Höhe 5 m über Gelände) wurden ermittelt (Quelle: Currenta GmbH & Co. OHG (12.07.2024 u. 21.10.2024):

Immissionsort „Haus der Talente“ Westfassade: Tags: 48 dB(A), Nachts: 42 dB(A)

Immissionsort „Haus der Talente“ Südfassade: Tags: 47 dB(A), Nachts: 38 dB(A)

Immissionsort „Haus der Talente“ Nordfassade: Tags: 48 dB(A), Nachts: 42 dB(A)

Immissionsort „Haus der Talente“ Ostfassade: Tags: 45 dB(A), Nachts: 34 dB(A)

Es ist festzustellen, dass die berechneten Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Tagzeit von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete einhalten

Für den Nachtzeitraum werden an zwei von vier Immissionspunkten die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit wird trotzdem ein gesundes Wohnen gewährleistet. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete bzw. Mischgebiete von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Schallgutachtens noch keine konkreten Angaben zu den von klima- und lüftungstechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen möglich waren, formuliert das Gutachten Anforderungen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes vor den Geräuschemissionen. Diese werden Teil des Durchführungsvertrags zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I und sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend zu regeln:

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Vorbelastung durch anlagenbezogenen Lärm die haustechnischen Anlagen dementsprechend so auszulegen, dass



- die von allen haustechnischen Anlagen des geplanten Wohnheims in Summe ausgehenden Geräuschimmissionen die jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie an den Immissionsorten im Plangebiet selbst um mindestens 10 dB unterschreiten werden;
- die haustechnischen Anlagen einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 (11) / TA Lärm sind,
- der Betrieb der haustechnischen Anlagen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 (12) in den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sowie im Plangebiet selbst führt.

Die Regelungen zum Anlagenlärm werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Leverkusen rechtlich gesichert.

9.4 Geotechnischer Bericht

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

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

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

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

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

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

Das Bauvorhaben liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Das Gebiet wird folgenden Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen zugeordnet:

- Erdbebenzone 1
- Untergrundklasse T



- Baugrundklasse B

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

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

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

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

Eine Gefährdung der Nachbarbebauung wird aufgrund der Abstände nicht erwartet.

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

„Gemäß den Geländebefunden sind einbindende Bauteile nach DIN 18533-1 der Wassereinwirkungsklasse W1.2-E „Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser“ abzudichten. Da der erforderliche Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s nicht eingehalten werden kann, ist das Gebäude gegen Feuchtigkeit zu schützen. Das Drainagewasser kann über einen Sickerschacht, mit ausreichender Entfernung zum Gebäude, auf dem Grundstück versickert werden.“

„Alle Stellflächen und Zufahrten sind mit einer Schicht aus verdichtbarem Material zu unterbauen. Auf der Oberkante der Tragschicht sind E_{v2} -Werte von ≥ 100 MN/m² per Lastplattendruckversuch nachzuweisen.“

9.5 Kaltluftuntersuchung

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

Hierzu wurden zunächst der Ist-Zustand (die derzeit unbebaute Freifläche) und anschließend der Plan-Zustand (geplante Bebauungssituation nach Realisierung des Planvorhabens) untersucht. Zur Untersuchung der klimatischen Situation wurden die örtlichen Gegebenheiten in ein Simulationsmodell übertragen, anschließend erfolgten eine qualitative und quantitative Bewertung. Die Bewertung der planbedingten Veränderungen im Kaltluftgeschehen erfolgte gemäß der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 „Lokale Kaltluft“.



„In der Klimaanalysekarte des LANUV wird der betrachteten Fläche ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom zugeordnet. Gleichzeitig schließen direkt nördlich sowie westlich Siedlungsgebiete mit einer schwachen bis mittleren nächtlichen Überwärmung an das Plangebiet an, welche zum Teil zusätzlich als Kaltlufteinwirkbereiche gekennzeichnet sind.“

Im Rahmen der Kaltluftberechnung durch das Kaltluftabflussmodell KLAM_21 wurde das Modell mit Einflussfaktoren für die Kaltluftproduktion und Umverteilung untersucht. Bei den zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens handelt es sich eher um kleinräumige Effekte.

Die Kaltluftsimulationen wurden ohne den Rheintalwind als übergeordneten Regionalwind durchgeführt und betrachtet somit ausschließlich das thermisch bedingte Kaltluftgeschehen. Dies begründet sich darin, dass hiermit eine Worst-Case-Betrachtung möglich ist.

„Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage keine relevante Kaltluftleitfunktion übernimmt. In den frühen Nachtstunden ergeben sich im Umfeld des Plangebietes noch keine signifikanten Kaltluftabflüsse über dem Plangebiet. In der zweiten Nachthälfte wird das Plangebiet dann zwar von Kaltluft überströmt, allerdings wird diese aufgrund ihrer Ost-West-Ausrichtung bereits durch das dem Plangebiet vorgelagerte Wohngebiet umgelenkt.“

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

Die Untersuchung der Kaltluft erfolgte im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung. Aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der geplante Gebäudkörper nach Osten verschoben sowie leicht gedreht. Das Gutachten stellt jedoch dar, dass sich dadurch keine zu erwartenden Änderungen für die Ergebnisse des Gutachtens ergeben. Dies begründet sich darin, dass sich die Gestaltung der Freianlagen aus klimatischer Sicht nicht ändert und die Verschiebung des Gebäudes sehr gering ist ausfällt. Somit ist in Bezug auf die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes mit keiner relevanten Veränderung gegenüber der untersuchten Variante zu rechnen.

Der Einfluss des Planvorhabens auf das Mikroklima kann mit der vorliegenden Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 8.2) ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken kommt.

9.6 Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/ I wurde ein Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept durch die Bayer AG erarbeitet (Stand: 17.07.2024). Anlass hierfür ist die Lage des Plangebietes, welches sich in der Peripherie des Chemparks



Leverkusen befindet und somit dem gesamtstädtischen Gutachten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und dem seinerzeit geltenden Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen) zuzuordnen ist (siehe Kapitel 6.1).

Bei der Planung des Vorhabens muss aufgrund der gegebenen Distanz zu dem Störfallbetrieb Chempark Leverkusen der Artikel 13 Abs. 1 der Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) berücksichtigt werden. Dieser Artikel ist Teil des Gesamtstädtischen Seveso-Gutachtens, welches das Ziel, die Schaffung eines hohen Sicherheitsstandards an den Anlagen der Emittenten und damit die Vermeidung von schweren Unfällen durch Störfallbetriebe sowie die Begrenzung möglicher Folgen eines Unfalles, verfolgt. Das Gutachten unterteilt das Gemeindegebiet der Stadt Leverkusen in zwei Zonen ein: Planungszone 1 sowie Planungszone 2. Innerhalb der Planungszone 1 sind Ansiedlungen schutzbedürftiger Nutzungen unzulässig, innerhalb der Planungszone 2 sind schutzbedürftige Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig (siehe Kapitel 6.1). Die Planungszone 2 verläuft durch das Plangebiet und teilt dieses in zwei Bereiche.

Der westliche Bereich des Vorhabens befindet sich innerhalb der Planungszone 2. Dieser Bereich umfasst den Vorplatz, die Zufahrt und umliegende Bereiche der Außenbereiche. Der östliche Bereich, welcher für sensible Wohnnutzungen vorgesehen ist, befindet sich vollständig außerhalb der Planungszone 2. Demnach sind für diesen Bereich keine baulichen, technischen oder organisatorischen Schutzmaßnahmen am Gebäude vorgesehen.

Der Verlauf der Linie "A" als Begrenzung der Seveso-Planungszone-2 ist in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkenntlich dargestellt.

Die städtebauliche Anordnung führt zu einer weitestgehenden Unabhängigkeit von genehmigungsrechtlichen Einflüssen und der potenziellen Gefahr durch "Dennoch-Störfälle", da sich der Baukörper sowie alle der Wohnnutzung zugeordneten Freibereiche (Innenhof und Gruppenterrassen) außerhalb der Planungszone 2 befinden. Lediglich die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Vorhabens erfolgt aus der Planungszone 2 heraus, in der neben der Zufahrt auch der Vorplatz des Gebäudes liegt. Der Vorplatz wird von den Anwohner*innen hauptsächlich zur Erschließung benutzt, dient jedoch teilweise auch als Wartebereich.

Die Anzahl der Personen, die sich zeitgleich in Bereichen innerhalb der Planungszone 2 aufhält, ist entscheidend für die Bewertung eines möglichen Nutzungskonflikts. Für die Anzahl dieser lässt sich eine Annahme von max. 40 Personen gleichzeitig treffen. Damit ist die Betroffenheit im Falle eines möglichen Störfalles eher gering. Dennoch wurden in dem Konzept Maßnahmen und Vorkehrungen für den Fall eines "Dennoch-Störfalles" entwickelt. Die Maßnahmen und Vorkehrungen differenzieren sich in die Kategorien technische und organisatorische Schutzmaßnahmen.

Technische Schutzmaßnahmen:

- Der Vorplatz des Wohnheims wird durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der KiTa ebenfalls mit Lautsprechern ausgestattet, die im Alarmierungsfall einen akustischen Warnton senden.

Die bestehende Alarmierungsanlage der westlich angrenzenden KiTa Löwenburg verfügt über eine direkte Anbindung an die Zentrale Warnanlage der Sicherheitszentrale des Chemparks. Die zentrale Warnanlage wird bei Ereignissen mit möglichen Außenwirkungen direkt von der Sicherheitszentrale aktiviert. Mit der Aktivierung der Zentralen



Warnanlage kann ergänzend zu dem Grundstück der KiTa Löwenburg ein akustischer Warnton und/ oder optischer Melder (Warnleuchte) direkt ausgelöst und die Menschen auf dem Vorplatz alarmiert werden. Die Alarmierungsanlage der Kita ist dauerhaft im Betrieb, dies betrifft auch Nachtzeiträume, Ferienzeiten, Wochenenden und sonstige Schließzeiten.

Organisatorische Schutzmaßnahmen:

- Verweis auf Flyer des Chemparks mit Hinweisen für die Nachbarschaft zum Verhalten im Notfall (vgl. Abbildung 3), insbesondere:
 - „Invakuierung“ im Alarmfall (hierunter ist eine Evakuierung von Personen von einem Außenbereich in ein Gebäude hinein gemeint, um im Falle eines „Dennoch-Störfalls“ dort bis zur Entwarnung Schutz zu finden)
 - Für aktuelle Informationen und Hinweise Radio oder Fernsehen einschalten.
- Gezielte Schulungen/ Unterweisungen der Bewohner*innen sowie des Betreuungspersonals des Wohnheims in die Gegebenheiten des Chemparks, die entsprechenden Alarmierungs- und Verhaltensregeln, mindestens zweimal jährlich - Durchführung regelmäßiger „Invakuierungsübungen“ zur Übung des Verhaltens im Alarmierungsfall mindestens zweimal jährlich. Bei Alarm ist das Gebäude aufzusuchen und erst nach Entwarnung wieder zu verlassen.
- Dokumentation der durchgeführten Schulungen und Unterweisungen (Zeitpunkt der Unterweisung, unterwiesene Personen, Unterweiser)
- Aufklärung und Einholung der Zustimmung der Erziehungsberechtigten hinsichtlich der in das Wohnheim einziehenden Sportler*innen hinsichtlich der potenziellen Gefahrensituation innerhalb der Seveso Planungszone 2.
- Aushang am Vorplatz mit Sicherheitsanweisungen in deutscher und englischer Sprache

Die Vorkehrungen und Maßnahmen werden durch eine textliche Festsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I gesichert. Zudem erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen eine Vereinbarung als verbindliche Pflicht zur Gewährleistung dieser Maßnahmen.

9.7 Bodenschutzkonzept

Durch die Hochschule Osnabrück, Prof. Dr. Helmut Meuser, wurde ein Bodenschutzkonzept mit Datum vom 14.01.2025 für das Vorhaben erarbeitet. Dies entspricht einer Forderung seitens der Unteren Bodenschutzbehörde. Das Konzept ist unter anderem Regelungsinhalt des Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen.

Gemäß Darstellung des Geologischen Dienstes NRW weist die vorliegende Braunerde eine hohe Schutzwürdigkeit auf, insbesondere in Hinblick auf das Biotopentwicklungspotential. Da im peri-urbanen Raum damit zu rechnen ist, dass die Informationen der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW im Maßstab 1:50.000 aufgrund einer kleinräumigen anthropogenen Überprägung nicht verifizierbar sind, wurde eine orientierende Nachkartierung durchgeführt. Hierzu wurde am 05.11.2024 eine Felduntersuchung durchgeführt, bei der vier Handschürfen bis zum Erreichen des C-Horizonts und vier Pürckhauer-Bohrungen bis 1 m Tiefe durchgeführt wurden.



Bei den Erhebungen wurde festgestellt, dass der Boden im Hinblick auf keine der nachfolgenden Teilfunktionen eine Schutzwürdigkeit aufweist:

1. Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
2. Funktion als Potential für die Biotopentwicklung für Extremstandorte,
3. Regler- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit,
4. Reglerfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum und
5. Funktion des Bodens für den Klimaschutz

Im Hinblick auf das Potential für die Biotopentwicklung entspricht die Bewertung nicht der Darstellung des Geologischen Dienstes. Zusätzlich liegt eine mittlere bis sehr hohe Naturnähe vor.

Weiterhin stellt das Gutachten die wirkungsspezifischen Empfindlichkeiten sowie beziehungsweise verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Sicherung der Bodenfunktionen dar. Die Plangebietsfläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist vollständig unversiegelt. Durch das Bauvorhaben wird die versiegelte Fläche erheblich zunehmen, wodurch natürliche Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Hinsichtlich der Verdichtung besteht im trockenen Zustand nur eine geringe, im feuchten Zustand jedoch eine mittlere bis schlechte Befahrbarkeit. Erosionsgefahr durch Wasser ist hauptsächlich im südwestlichen Bereich mit Hangneigung vorhanden, während die Winderosionsgefährdung aufgrund feinsandiger Bodenarten als hoch bis sehr hoch eingestuft wird. Während der Bauarbeiten kann es daher zu deutlichen Windverfrachtungen kommen.

Durch den geplanten Bodenabtrag und -auftrag sind erhebliche Bodenbewegungen erforderlich, insbesondere im nördlichen Bereich sowie an der Zufahrt. Dabei soll der Oberboden schichtweise entfernt und möglichst vor Ort wiederverwendet werden, um Bodenvermischungen zu vermeiden. Schadstoffuntersuchungen wurden bislang nicht durchgeführt, jedoch ergaben Feldkartierungen keine Auffälligkeiten. Falls Bodenmaterial abgefahren wird, ist eine Deklarationsanalyse gemäß BBodSchV 2021 erforderlich. Innerhalb des Baugebiets kann der Boden unter bestimmten Bedingungen ohne zusätzliche Analysen wiederverwendet werden. Eine Prüfung der Oberbodenqualität wird jedoch empfohlen, da die angrenzenden Flächen später als Außenanlage für Jugendliche genutzt werden.

Um negative Auswirkungen zu minimieren, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen. Zur Reduzierung der Versiegelungsfolgen werden Regenwassermulden und Dachbegrünungen eingeplant, während für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge wie Rasengittersteine oder porige Betonsteine in Betracht gezogen werden. Zur Vermeidung von Verdichtungen wird eine bodenschonende Bauweise mit angepasstem Maschineneinsatz empfohlen. Um Erosion zu minimieren, ist der Bau einer temporären Baustraße geplant. Offene Sandflächen sollen bei Trockenheit regelmäßig gewässert werden, um Staubverfrachtungen zu vermeiden, da sich in der Nähe eine Kindertagesstätte und Wohngebäude befinden. Der Oberboden wird vor Baubeginn abgetragen und zwischengelagert, um ihn später für die Begrünung der Außenanlagen wiederzuverwenden. Die Zufahrt wird mit einer Schotterschicht stabilisiert, wobei bestimmte Materialien gemäß den Vorgaben der EBV 2021 zugelassen sind.

Durch den Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung soll sichergestellt werden, dass das Bodenschutzkonzept entsprechend umgesetzt wird.



10 Begründung der Festsetzungen

10.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1 Zulässige bauliche Nutzung „Wohnheim für Jugendsportler*innen“

Es wird gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Kommunen sind bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB – mit Ausnahme der Festsetzungen auf einbezogenen Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB – nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Es wird daher, um das Vorhaben dezidiert festzusetzen, als zulässige bauliche Nutzung ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ festgesetzt, gemäß dem Vorhaben und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist. Im Rahmen dessen sind folgende bauliche Nutzungen zulässig:

Zulässig ist ein Wohnheim für Jugendsportler*innen mit den für diese Nutzung erforderlichen Räumlichkeiten im Gebäude, wie z. B. Schlaf-, Sanitär-, Aufenthalts-, Sport- und Lern- und Gemeinschaftsräume, Küchen-, Lager- und Nebenräume sowie Räume für Verwaltung, Technik und Versorgung.

Zulässige Freiflächennutzungen sind u. a. Terrassen und Sitzplätze, die Nutzung der Freiflächen als Gartenanlage zur Erholung und Bewegung der Bewohnenden und Mitarbeitenden, Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie Parkplätze und Erschließungsanlagen.

Durch die Festsetzung eines eigenständigen Gebietstyps wird das Baurecht auf solche Nutzungen beschränkt, welche konkret beabsichtigt werden. Ziel der Plangeberin ist es dabei, potenziellen Nutzungskonflikten vorzubeugen und die Verkehrsbelastung auf bestehenden Straßen, die der äußeren und inneren Erschließung des Plangebiets dienen, auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Darüber hinaus wird hiermit auch dem Landschaftsbild und Rechnung getragen. Im Falle einer späteren Nutzungsänderung wäre demnach zunächst die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I erforderlich.

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 überwiegend Wohnnutzungen sowie die oben aufgeführten ergänzenden Nutzungen umfasst, kann das Vorhaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche entwickelt werden. Mit der Planung wird die Zielsetzung verfolgt, den Siedlungskörper zwischen der Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Kindertagesstätte zu arrondieren.

10.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.



10.1.2.1 Grundflächenzahl

Für das Vorhaben „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 erfolgt mit der Zielsetzung, eine effiziente bauliche Ausnutzung im Baugebiet zu ermöglichen. Zugleich werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baugebiets möglichst eng gefasst, um die versiegelten Flächen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung zu begrenzen. Die Festsetzung berücksichtigt das Kaltluftgutachten der Peutz Consult GmbH, welches die Empfehlung ausspricht, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

Somit wird der in § 1a BauGB verankerten Bodenschutzklausel Rechnung getragen, die knappen Flächenreserven für die Wohnbebauung möglichst zielführend auszunutzen. Zugleich wird durch den weit gefassten Geltungsbereich i. V. m. der festgesetzten Grünfläche bereits eine erhebliche unversiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I planungsrechtlich gesichert.

10.1.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird zeichnerisch gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die im Sinne des § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Höhenlage sind die obersten Bauteile des Daches, ausschließlich Photovoltaik- und Solarthermieelementen, maßgebend.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschritten werden von

1. Photovoltaik- und Solarthermieelementen um maximal 0,70 m sowie
2. durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen und Aufzugsmaschinenhäuser, um maximal 0,60 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses.

Die festgesetzte Höhe korrespondiert mit der durch die Planung vorgesehenen zweigeschossigen Bebauung. Zusätzlich erfolgt durch die Höhenfestsetzung eine städtebauliche Sicherung der Gebäudehöhe zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes weicht somit nur geringfügig von den Gebäuden der unmittelbaren Umgebung ab. Neben einer ortsbildverträglichen Einfügung wird mit der Festsetzung die Zielsetzung verfolgt, eine Überströmung der Gebäude mit Kaltluft zu ermöglichen. Die Festsetzung berücksichtigt somit das Ergebnis des Kaltluftgutachtens der Peutz Consult GmbH.

Des Weiteren berücksichtigt die Festsetzung die Anforderungen an die Luftsicherheit. Somit soll gewährleistet werden, dass das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der nahegelegenen An- und Abflüge des Sonderlandeplatzes Leverkusen hervorruft. Bei einer Überschreitung von einer Höhe von 60 Meter ü. NHN durch bauliche Anlagen oder sonstige Bauteile ist eine erneute Hindernisbetrachtung durch die Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr notwendig.

Die festgesetzten Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ermöglichen, auch in Hinblick auf spätere bauliche Ergänzungen wie einer Aufzuganlage, einen Rahmen für ggf. erforderliche Anlagen und Gebäudeteile. Hiermit wird einerseits die Einhaltung des festgesetzten städtebaulichen Rahmens sichergestellt, andererseits jedoch ein Maß an Flexibilität ermöglicht.



10.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

10.1.3.1 *Baugrenze*

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Diese stehen in Übereinstimmung mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhabenplanung.

Ziel der Vorhabenplanung bzw. der Lage des Gebäudekörpers ist die Arrondierung des Siedlungskörpers zwischen den Einfamilienhäusern an der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Kindertagesstätte Löwenburg. Zugleich wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein darüber hinaus gehender Eingriff in den Außenbereich planungsrechtlich ausgeschlossen. Zu den umgebenden Grundstücken an der Elisabeth-Langgässer-Straße wird durch die Baugrenzen ein Abstand von mindestens zehn Metern sichergestellt, um die privaten Belange der Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Ein Ziel der Baugrenzen ist es, die maßgebliche Versiegelung durch das Vorhaben auf einen möglichst eng gefassten Bereich zu beschränken.

Die Baugrenzen korrespondieren mit dem Verlauf der Planungszone 2 des Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzepts. Die Abgrenzung der Planungszone 2 wird zusätzlich als Kennzeichnung in der Planzeichnung dargestellt.

Zusätzlich berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen die An- und Abflugbewegungen des Sonderlandeplatzes Leverkusen. Zur An- und Abflugschneise wird somit ein baulicher Abstand eingehalten.

10.1.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I festgesetzt, dass Stellplätze (St), Carports (Ca), Fahrradstellplätze (FSt) sowie Standorte für Abfallsammelbehälter (As) nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig sind. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist nicht zulässig.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass die Versiegelung des Wohnheims für Jugendsportler*innen minimiert wird und lediglich in einem eng abgegrenzten Bereich erfolgt. Zusätzlich werden mit der Festsetzung private Belange der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt, da mit der Festsetzung eine Anordnung der Stellplätze im direkten Wohnumfeld ausgeschlossen wird. Somit werden mögliche Immissionskonflikte reduziert. Dem Stellplatzbedarf, der mit dem Vorhaben verbunden ist, wird innerhalb des Plangebiets entsprochen. Garagen sind nicht zulässig, da außerhalb der überbaubaren Fläche kein Baukörper entwickelt werden sollen, die dem hier städtebaulich vorgesehenen Freiflächencharakter entgegenstehen.



10.1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 11 BauGB)

10.1.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung wird über die Festsetzung des Kurtekottenwegs als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Straßenverkehrsfläche – ist mit Ausnahme des auszubauenden Gehwegs am nördlichen Rand als sonstige Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB – in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird geregelt, dass sich der Vorhabenträger zur Herstellung eines öffentlichen Gehweges auf der Nordseite des Kurtekottenwegs in Verlängerung des Gehweges der angrenzenden KiTa bis zur Einmündung der Zufahrt zum Vorhaben verpflichtet (siehe Kapitel 21). Anschließend erfolgt die Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Stadt nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

Parallel zum Kurtekottenweg verlaufen, auf der südlichen Seite außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eine Ferngasleitung mit Belegkabel sowie ein Korrosionsschutz.

Parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche des Kurtekottenwegs verlaufen südlich außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Ferngasleitung somit Korrosionsschutzanlage einschließlich Schutzstreifen. Alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung / der Korrosionsschutzanlage haben können, sind der PLEdoc GmbH frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) anzuzeigen und abzustimmen.

10.1.5.2 Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung: „Privatweg“

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt, wie in dem Verkehrsgutachten von Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH dargestellt, von Süden über den Kurtekottenweg über eine neue Zufahrt. Zur Sicherstellung der Anbindung des Vorhabens an den Kurtekottenweg wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ zeichnerisch festgesetzt. Die Fläche verbleibt in privatem Eigentum und wird nicht gewidmet.

Die Abgrenzung der Fläche basiert auf der Erschließungsplanung von PS Landschaft. Die Zufahrtbreite entspricht mit 3,5 m Mindestbreite den Anforderungen der Abfallwirtschaftsbetriebe sowie der Feuerwehr und ist am Ende und Anfang aufgeweitet. Durch Ausweibuchten aus Schotterrasen ist Begegnungsverkehr größerer und kleinerer Fahrzeuge möglich. Die geplante Erschließung wird gemäß der Planung so sparsam wie möglich dimensioniert, um die Flächenversiegelung zu reduzieren.

10.1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Süden sowie im Osten des Geltungsbereichs werden private Grünflächen festgesetzt. Diese werden teilweise mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Darüber hinaus werden insgesamt drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ versehen. Die Vorhabenträgerin ist bereit, eine dezidierte öffentliche fußläufige Durchquerung des Plangebiets über die privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zu ermöglichen, so dass auch Personen, die nicht in



einem Bezug zum Vorhaben stehen, die Außenanlagen zu Fuß durchqueren dürfen. Die Wegeführung orientiert sich an den bestehenden Trampelpfaden und dient der Anbindung an die südöstlich des Geltungsbereichs verlaufenden Trampelpfade. Die Vorhabenträgerin behält sich das Recht vor, diese öffentliche Nutzung zu untersagen oder tageszeitlich zu begrenzen, sofern sicherheits- oder betriebsbezogene Gründe dieses erfordern.

Durch die Festsetzungen der privaten Grünflächen wird ein freiräumlicher Abschluss südlich des Baukörpers planungsrechtlich sichergestellt und den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen. Durch die festgesetzten Grünflächen werden klimatische Aspekte sowie ein geordneter Übergang zu dem sich angrenzenden Landschaftsraum berücksichtigt.

10.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1.7.1 *Artenreiche Mähwiese (M1)*

Ziel der Maßnahme ist die Sicherung und Entwicklung einer landschaftstypischen artenreichen Mähwiese, die vor allem in Verbindung mit dem begleitenden Gehölzstreifen (M2) auch Lebensraum und Nahrungshabitat für u.a. Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten bietet. Die Maßnahme M1 hat eine Größe von rund 0,92 ha (siehe auch Kapitel 18).

Der Biotopkomplex ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern. Die Fläche ist durch die Errichtung eines Zauns vor Beeinträchtigungen zu schützen und mit Ausnahme von Pflegearbeiten dauerhaft abzusperren.

10.1.7.2 *Gehölzstreifen (M2)*

Der Gehölzstreifen begleitet mit einer Breite von vier bis fünf Metern die Zufahrt zum Wohnheim auf ihrer Ostseite sowie das Wohnheim und die angrenzende Freifläche auf ihrer Südseite. Damit grünt die Pflanzung zum einen den geplanten Gebäudekomplex ein, zum anderen grenzt sie aber auch Wohnheim und dessen Umfeld von der Kompensationsmaßnahme „Artenreiche Mähwiese“ ab und reduziert somit mögliche Störungen. Die Maßnahme M2 hat eine Größe von rund 0,07 ha (siehe auch Kapitel 18).

Der Gehölzstreifen wird aus lebensraumtypischen, gebietseigenen Gehölzen gepflanzt. Zur Pflanzung sind, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation, die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

10.1.7.3 *Außenbeleuchtung*

Zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen insbesondere auf nachtaktive wie auch nachts ruhebedürftige Tiere soll die Beleuchtung tiergerecht geplant werden. Die Festsetzung berücksichtigt insbesondere die Belange von Vogel- und Fledermausarten und beruht auf den Empfehlungen der Artenschutzuntersuchung. Insofern beschränkt die Festsetzung die Zulässigkeit von Beleuchtung auf ein verträgliches Maß. Die Festsetzung schränkt insbesondere die Zulässigkeit der Beleuchtung im direkten Umfeld der Kompensationsmaßnahmen ein.



Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Als Nebenbestimmung soll in die Baugenehmigung aufgenommen werden, dass die Außenbeleuchtung so zu konzipieren ist, dass weitreichende Störungen von ziehenden oder im Umfeld des Plangebiets brütenden Vogel- und Fledermausarten vermieden werden (siehe DMT ES (2024): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 15.07.2024).

Auf den gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

10.1.7.4 *Flächenbefestigung*

Die Festsetzung, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze nur versickerungsfähige Materialien zulässig sind, erfolgt mit der Zielsetzung, die entstehende Versiegelung zu reduzieren. Insbesondere aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann somit die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung begünstigt und damit die Grundwasserneubildung gefördert werden. Die Festsetzung berücksichtigt somit die Empfehlungen des Kaltluftgutachten der Peutz Consult GmbH.

10.1.7.5 *Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag*

Zur Vermeidung von zumeist tödlichen Vogel-Kollisionen an Glasfronten erfolgt die Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag. Die Festsetzungen berücksichtigt die Empfehlung der Artenschutzuntersuchung.

Als Orientierung für (hochwirksame) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen kann z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022), herangezogen werden.

10.1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.1.8.1 *Dachbegrünung*

Es wird textlich festgesetzt, dass Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad mit einer extensiven Dachbegrünung (Aufbauhöhe mind. 10 cm. inkl. Drainageschicht) zu versehen sind. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Dachfenster



vorzusehen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig. Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten.

Die Festsetzung vereint aus klimatischer Sicht eine Vielzahl positiver Wirkungen (Mikroklimaverbesserung, Wasserrückhaltung, Luftschadstofffilterung, Luftschalldämmung etc.) und trägt somit dazu bei, die Auswirkungen der mit dem Vorhaben verbundenen Flächenversiegelung zu reduzieren. Die Festsetzung berücksichtigt somit das Kaltluftgutachten der Peutz Consult GmbH.

10.1.8.2 *Fassadenbegrünung*

Es wird festgesetzt, dass die zeichnerisch gekennzeichneten Gebäudeaußenseiten auf der West-, Süd- und Ostseite zu bepflanzen sind. Es ist eine bodengebundene Fassadenbegrünung an Rankhilfen aus Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 6 vorzusehen. Die Festsetzung dient einerseits in Kombination mit der Festsetzung von Dachbegrünung dazu, die negativen klimatischen Auswirkungen des Vorhabens zu reduzieren. Andererseits dient die Festsetzung der Förderung der Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild.

Die Festsetzung von einer Pflanze je drei Meter Wandlänge berücksichtigt die beabsichtigte Holzfassade und den hohen Anteil an Fenstern. Für die Nordseite des Gebäudes wird aufgrund der mangelnden Sonneneinstrahlung keine Festsetzung getroffen. Ausgenommen von der Regelung hiervon sind Fassadenflächen, die aufgrund von baulichen Gegebenheiten (z. B. Fenster- und Türöffnungen, Balkone, Glas- und Metallfassaden, Fassaden entlang von Rettungswegen) nicht für eine Begrünung geeignet sind.

10.1.8.3 *Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen, die nicht als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden, mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen sind. Durch eine wasseraufnahmefähige Gestaltung und Begrünung oder Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt, der mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbunden ist, verringert. Die Grundstücksbegrünung verzögert außerdem den Niederschlagswasserabfluss und verringert Folgen, die mit der Aufheizung versiegelter Flächen verbunden sein können und dient damit wesentlich dem Klimaschutz. Die Festsetzung dient darüber hinaus auch zur Förderung des Landschaftsbilds und stellt damit einen entsprechenden Übergang zum Landschaftsraum her.

Die Arten und Pflanzqualitäten der im Abschnitt B, Punkt 13 aufgeführten Pflanzauswahllisten berücksichtigen die vorhandenen Eigenschaften des sandigen Bodens. Darüber hinaus wird die Nähe zur Kindertagesstätte Löwenburg berücksichtigt und in den Pflanzlisten auf giftige Pflanzenarten verzichtet. Insbesondere im Westen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I ist die Pflanzung von giftigen Arten zu vermeiden.



10.1.8.4 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen pro fünf angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Durch die Festsetzung soll die Versiegelung der Stellplätze teilweise kompensiert werden. Zugleich dient die Festsetzung dem Zweck, die negativen optischen Auswirkungen der Stellplätze durch die Anpflanzung von Bäumen zu reduzieren. Pflanzenausfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.

10.1.9 Anlagen, technische und organisatorische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1.9.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in einem schalltechnischen Fachbeitrag untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten sind. Aus schalltechnischer Sicht war einerseits zu prüfen, welche Immissionen von der geplanten Nutzung ausgehen und andererseits zu klären, in welchem Maß das zusätzliche Verkehrsaufkommen eine Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden Verkehrswegen bewirkt. Da das Vorhaben in einer mit Lärm vorbelasteten Umgebung liegt war außerdem zu prüfen, ob Festsetzungen zum Lärmschutz für die geplante Nutzung erforderlich sind.

Das Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Untersuchungsbereich wurde der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen. Weitere Angaben stammen teilweise von der Stadt Leverkusen und von offiziellen Dauerzählstellen der Bundesanstalt für Straßenwesen (BASt).

Die schalltechnische Untersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener B-Plan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ in Leverkusen, Stand Juni 2024) kommt zu folgenden zentralen Aussagen:

- Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 [10] an den meisten maßgeblichen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum (im Plan-gebietsumfeld) überschritten.
- Eine wahrnehmbare Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der öffentlichen Straßen aufgrund des Vorhabens, ist nicht zu erwarten.
- Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird an keinem Immissionsort erreicht.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben selbst erzeugt somit lediglich eine geringe, nicht spürbare Erhöhung der Beurteilungspegel.

Aufgrund der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung sind in dem Wohnheim für Jugendsportler*innen jedoch Maßnahmen zum baulichen Schallschutz notwendig, wobei

- die Außenbauteile der Gebäude maximal ein gesamtes bewertetes Bau-Schall-dämm-Maß nach DIN 4109 von 40 bis 42 dB aufweisen müssen und



- für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente erforderlich sind.

Auf Basis der Verkehrslärmuntersuchung setzt der Bebauungsplan dementsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fest:

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

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

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

Im Bebauungsplan ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a an den Außenbauteilen nach DIN 4109-2:2018-01 abzulesen (siehe auch Kapitel 11.1).

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

Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind. Somit können im Rahmen der Baugenehmigung auch andere Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen werden (z.B. architektonische Selbsthilfe, Grundrissanordnung).

Hierdurch wird eine Übermaßregelung in dem, auf eine langfristige Geltungsdauer ausgelegten, Bebauungsplan vermieden und einem potenziellen Wandel rechtlicher und technischer Vorgaben während dieser Geltungsdauer Rechnung getragen.

Unter Einhaltung der benannten Maßnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ aus schalltechnischer Sicht realisierbar.



10.1.9.2 Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm wurden ein Beurteilungspegel an den Fassaden im Tagzeitraum von max. 48 dB(A) sowie im Nachtzeitraum von max. 42 dB(A) festgestellt (siehe Kapitel 9.3). Da es sich bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzten Nutzung „Wohnheim für Jungsportler*innen“ um ein Wohnheim mit dezidiertem Zweckbestimmung handelt, werden für das Vorhaben maßgeblich die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm herangezogen. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet nach TA-Lärm (Tags) von 55 dB(A) werden unterschritten. Für den Nachtzeitraum werden an zwei der vier Immissionspunkten die Richtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Die mit dem Vorhaben verbundene Wohnnutzung kann hilfsweise auch als eine Nutzung betrachtet werden, die regelmäßig in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Immissionsorientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) (Tags) und von 45 dB(A) (Nachts) gemäß DIN 18005 werden unterschritten. Die Richtwerte der TA-Lärm (Nachts) für das Mischwohnen (MI) von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet.

Somit liegen in dem Plangebiet in Bezug auf Wohnnutzungen keine unzumutbaren oder gar gesundheitsschädigenden Immissionsbelastungen vor.

Das Vorhaben „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ gliedert sich bewusst in die Situation ein und nimmt die vorhandenen Schallimmissionen damit in Kauf. Der Standort ist aufgrund vielfacher Faktoren, darunter der Flächenverfügbarkeit, Nähe und Erreichbarkeit der zu nutzenden Sportstätten sowie der städtebaulichen Einbindung sehr hoch.

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

10.1.9.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen

Wie in Kapitel 9.6 dargestellt, liegen Teile des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I (Teilbereiche der Außenanlagen, insbesondere der Vorplatz und die Zufahrt) innerhalb der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich für diese Bereiche ein Konzept zum Schutz der Bewohner und Besucher des Vorhabens vor Folgen von „Dennoch-Störfällen“ im westlich gelegenen Chempark Leverkusen zu erarbeiten und für eine dauerhafte Umsetzung Sorge zu tragen. Die nachfolgenden Schutzmaßnahmen sind gemäß textlicher Festsetzung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren, an die konkrete Nutzung anzupassen und dauerhaft umzusetzen:

- Installation von akustischen und optischen Warnanlagen am Vorplatz des Gebäudes mit direkter Anbindung an die Zentrale Warnanlage der Sicherheitszentrale des Chemparks.
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Bewohner und Mitarbeiter.
- Unterweisung bzw. Schulung von Bewohnern und Mitarbeitern.
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen.



10.1.10 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs durch Planzeichen fest.

10.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Mit den örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind, wird die planerische Zielsetzung verfolgt,

- die Einhaltung von Anforderungen der Klimaanpassung bei der Bebauung sicherzustellen,
- die beabsichtigte Gestaltungsqualität und städtebauliche Charakteristik des Plangebiets planungsrechtlich sicherzustellen,
- eine (optische) Einbettung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld zu erreichen, an dessen Erscheinungsbild sich die Regelungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude im Plangebiet orientieren.

10.2.1.1 Grundstückseinfriedung

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken oder Schnitthecken aus standorttypischen heimischen Laubgehölzen, z. B. aus Arten der festgesetzten Pflanzenauswahlliste 4, sowie begrünte, offene Zaunkonstruktionen mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro Quadratmeter zulässig. Die Begrünung muss auf dem Grundstück, und zwar in Richtung der Grundstücksgrenzen so erfolgen, dass Zaunkonstruktionen weder von benachbarten Grundstücken noch vom öffentlichen Straßenraum her sichtbar sind.

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Die Bauvorschrift zielt darauf ab, die optische Wirkung von ggf. erforderlichen Grundstückseinfriedungen so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild und die ästhetische Qualität des Wohnumfelds einfügen. Durch die Begrünung kann ein räumlicher Abstand gewahrt bleiben, von dem keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.2.1.2 Abfallsammelbehälter und -plätze

Abfallsammelbehälter und -plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.



Die örtliche Bauvorschrift erfolgt mit der Zielsetzung, visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Insbesondere aufgrund des Abstands des geplanten Gebäudes zur Straße soll eine negative Adressbildung durch Abfallsammelbehälter vermieden werden.

11 Kennzeichnung und Hinweise

11.1 Kennzeichnung

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) in dB(A) zeichnerisch gekennzeichnet, die maßgeblich sind zur Bestimmung von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen, (siehe hierzu auch Kapitel 10.1.9.1). Die Kennzeichnungen basieren auf der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm von Brilon Bondzio Weiser, Bochum (2024). Die Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel steht im Bezug zu den in den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Anlagen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

11.2 Hinweise

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzerinnen und Nutzer und Bauherrinnen und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.



Teil B Umweltbericht

12 Einleitung

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

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

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

12.1 Kurzdarstellung des Bauleitplans

Die Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant im Stadtteil Wiesdorf den Neubau eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von bis zu 36 noch schulpflichtigen jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern.

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

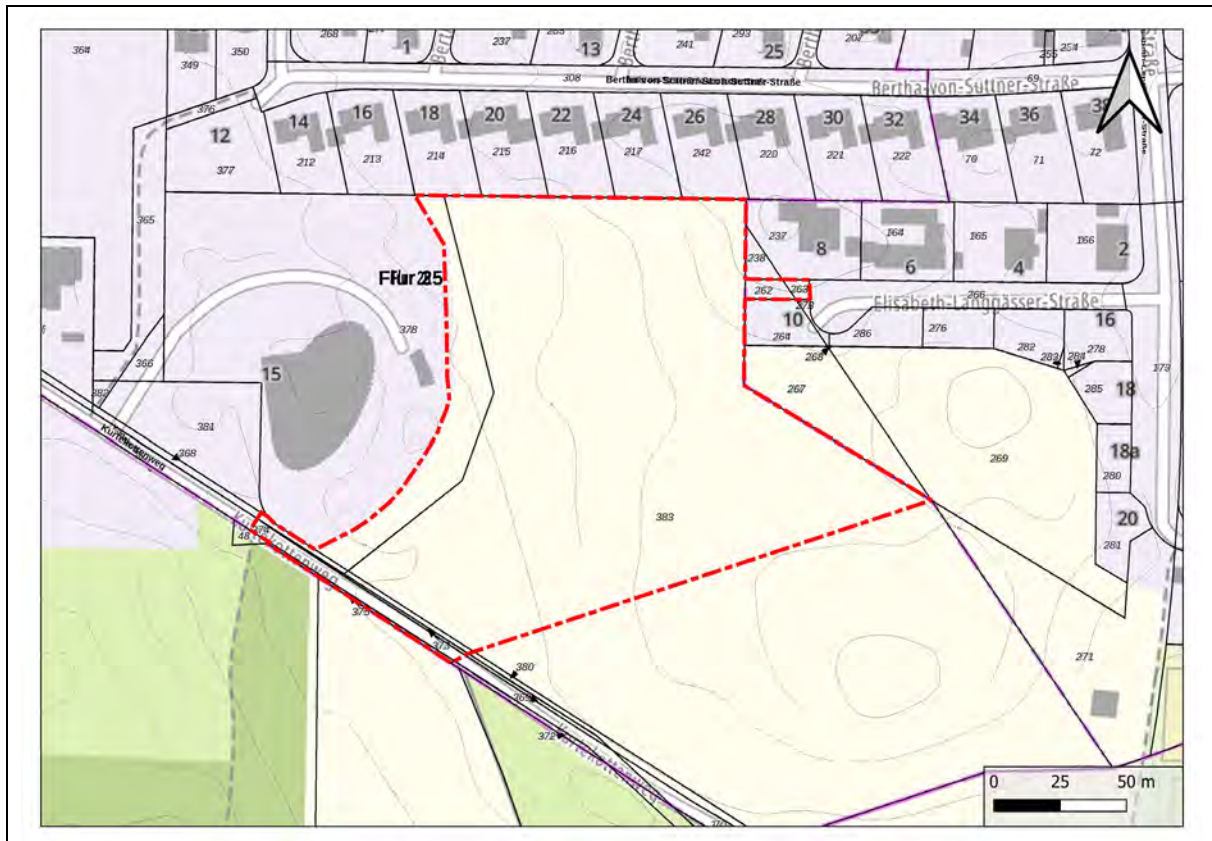
Das 2,25 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf (054609) und umfasst in Flur 25 die Flurstücke 373, 375 und Teilflächen der Flurstücke 374, 378, 380, 381 und 383 sowie in Flur 26 die Flurstücke 262 und 263. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 80 zu entnehmen.



Abbildung 8: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I – Geltungsbereich



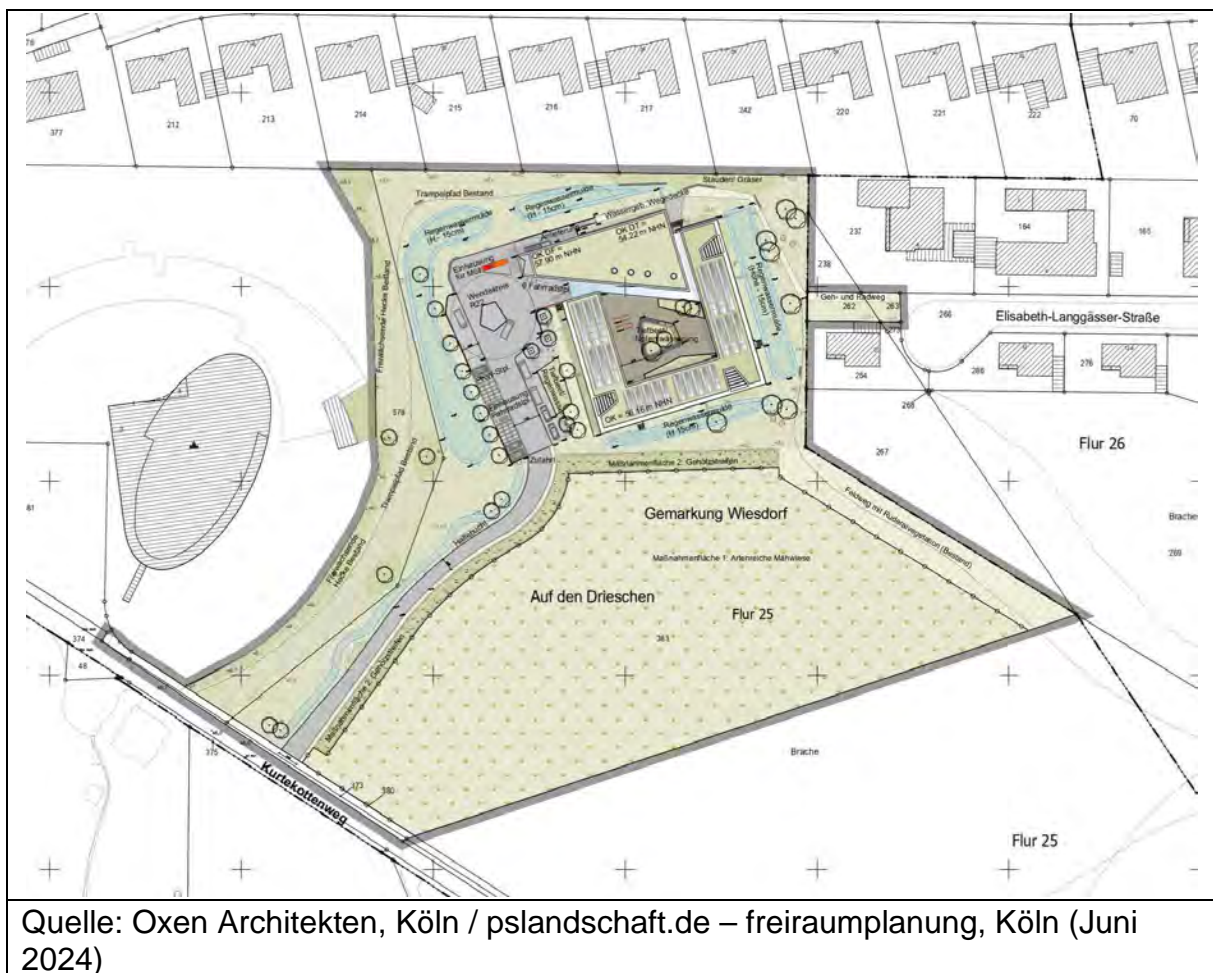
Quelle: BRD - https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_basemapde
Land NRW - https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop



Anlass für das Vorhaben ist die Schaffung einer Einrichtung zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportlern in Wohngruppen, die von dem Vorhabenträger Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH geplant ist. 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.

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

Abbildung 9: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I Entwurfsplanung Freianlagen



Quelle: Oxen Architekten, Köln / pslandschaft.de – freiraumplanung, Köln (Juni 2024)

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



12.2 Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

Ebenfalls werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellt.

12.3 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

12.3.1 Schutz von Natur und Landschaft

Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen @LINFOS (Land NRW <https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>, LANUV 2024b, abgefragt am 24.05.2024) und der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (STADT LEVERKUSEN 1987 & Entwurf 2024) stellen für das Plangebiet folgende Schutz- ausweisungen dar:

Tabelle 1: Schutz von Natur und Landschaft

Schutzkategorie	betroffen		Beschreibung
	Ja	Nein	
Biotopverbund §20.1 BNatSchG, §35 LNatSchG NRW		X	Das Objekt „VB-K-4908-007 - Gehölz-Ackerkomplex westlich von Dünnwald“ ist Teil des Biotopverbundes von herausragender / besonderer Bedeutung. Die nächsten Teilflächen dieses Biotopverbundes liegen östlich des Mutzbachs und südwestlich des Kurtekottenweges. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.



Tabelle 1: Schutz von Natur und Landschaft

Schutzkategorie	betroffen		Beschreibung
	Ja	Nein	
Naturschutzgebiet §23 BNatSchG		X	Die räumlich nächsten Naturschutzgebiete liegen in mehr als 1,5 km Entfernung an der nördlich verlaufenden Dhünn (NSG Dhünn) bzw. am Flittarder Rheinufer (NSG Flittarder Rheinaue) im Westen sowie im Weiteren östlich der Autobahn A3 (NSG Ehemalige Kiesgrube am Südring; NSG Am Grünen Kuhweg; NSG Am Hornpottweg) Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Nationalpark §24 BNatSchG, §36 LNatSchG NRW		X	Die Schutzkategorie „Nationalpark“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Biosphärenregion §25 BNatSchG, §37 LNatSchG NRW)		X	Die Schutzkategorie „Biosphärenreservat“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Landschaftsschutzgebiet §26 BNatSchG			Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG). Das räumlich nächste LSG „Landschaftsraum um den Mädchenbusch und Grünverbindungen zum Rhein“ erstreckt sich südlich der Stadtgrenze auf Kölner Stadtgebiet. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Naturpark §27 BNatSchG, §38 LNatSchG NRW		X	Die Schutzkategorie „Naturpark“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
Naturdenkmäler §28 BNatSchG			Die Schutzkategorie „Naturdenkmäler“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen
Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile §29 BNatSchG, §39 LNatSchG NRW			Die Schutzkategorie „Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen
Alleen §29.3 BNatSchG, §41 LNatSchG NRW		X	Die nächste Allee begleitet nördlich des angrenzenden Wohngebietes den Willy-Brandt-Ring. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Gesetzlich geschützte Biotope §30 BNatSchG, §42 LNatSchG NRW		X	Gesetzlich geschützte Biotope sind in den Grenzen der oben benannten mehr als 1,5 km entfernten Naturschutzgebiete festgesetzt. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
NATURA 2000 Vogelschutzgebiet §32 BNatSchG		X	Die Schutzkategorie „Vogelschutzgebiet“ ist im großräumigen Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.
FFH-Gebiet §32 BNatSchG		X	Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Dhünn und Eifgenbach) erstreckt sich in einer Entfernung von mindestens 1,5 km nördlich des Plangebietes und bezieht sich auf den Verlauf von Dhünn und Eifgenbach. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Biotopkataster		X	Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopkatasters. Die räumlich nächsten Flächen erstrecken sich südlich bzw. östlich des Plangebietes auf Kölner Stadtgebiet. Das Planvorhaben führt zu keiner Betroffenheit.
Landschaftsplan			
Stadt Leverkusen – Landschaftsplan Entwicklungsziel 2	X		Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Leverkusen stammt aus dem Jahr 1987. In der Entwicklungskarte wird dort für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 zur „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.



Tabelle 1: Schutz von Natur und Landschaft

Schutzkategorie	betroffen		Beschreibung
	Ja	Nein	
			Zur Abgrenzung des Entwicklungsziels vgl. Kapitel 12.7.2.6 (S. 69).
Stadt Leverkusen – Landschaftsplan Entwurf			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.
Entwicklungskarte		X	Der Bereich des Planvorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Entwicklungszieles 6 „Erhaltung und Entwicklung von Sonderbiotopen“. Für den zu bebauenden Bereich des Vorhabens ist jedoch das Entwicklungsziel 7.1 „Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur möglichen Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung“ ausgewiesen.
Festsetzungskarte		X	Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I ist mit keiner Festsetzung versehen. Umliegend sind die Bereiche der Binnendünen, LB 2.4-29 und LB 2.4-30 als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Der weitere umliegende Bereich des Entwicklungsziels 6 ist als Landschaftsschutzgebiet (L 2.2-13) festgesetzt. Zur Abgrenzung des Entwicklungsziels und der Festsetzungen vgl. Kapitel 12.7.2.6 (S. 69).
			Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 4 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.
Weitere			
Wasserschutzgebiete nach §51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach §53 Abs.4 WHG, Risikogebiete nach §73 Abs.1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach §76 WHG		X	Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten oder geplanten Wasser bzw. Heilquellenschutzgebiet. Das Plangebiet liegt ebenfalls nicht in einem festgesetzten bzw. vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet.

12.3.2 Baumschutzsatzung

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

12.3.3 Artenschutzprüfung (ASP)

Für das Planungsvorhaben liegt eine separate artenschutzrechtliche Prüfung vor, auf die in Kapitel 13.1.2.3 (S. 79) eingegangen wird.



12.3.4 Luft / Klima

Das Thema „Luft / Klima“ wird im Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen, dem Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen behandelt.

Der Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen wurde im Jahr 2020 fortgeschrieben, nachdem der festgelegte Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid an der Verkehrsmessstelle überschritten wurde. Da der Straßenverkehr Hauptverursacher der Belastung ist, konzentrieren sich die Maßnahmen demnach auf eine Reduzierung der verkehrsbedingten Emissionen. Darüber ist das regionale Hintergrundniveau im Rhein-Ruhr-Gebiet mitverantwortlich für die Luftschadstoffbelastung.

Die durch das Vorhaben entstehenden Verkehrsimmissionen, laut Schalltechnische Untersuchung zu den (verkehrsbedingten) Auswirkungen des Planvorhabens und dessen Erschließung, sind als gering zu bewerten, weshalb keine Konflikte hinsichtlich des Luftreinhalteplans zu erwarten sind.

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

Der Klimabaustein 5: „Grüne Siedlung“ wird mit positiven Aspekten des Vorhabens für die Luft und das Klima berücksichtigt. Durch die geplante extensive Dachbegrünung und der darin enthaltenen Wasserspeicherschicht auf dem Dach des 1. Obergeschosses (OG) wird das anfallende Regenwasser zurückgehalten und durch die außenliegende Regenfallleitung langsam in die Versickerungsfläche (z.B. Rigole) geführt. Hieraus ergeben sich weitere Vorteile des Gründaches für die Luft und das Klima:

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

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

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Leverkusen verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Energie- und Klimapolitik. Es werden Ziele wie eine stadtweite Reduktion des Energiebedarfs und Treibhausemissionen verfolgt, die positive Auswirkungen auf die Luft und das Klima haben. Zudem werden Festsetzungen in Bebauungsplänen für eine energieeffiziente Bauweise und Nutzung erneuerbarer Energien empfohlen.

Zur Berücksichtigung der von der Stadt Leverkusen verfolgten Klimazielen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I, neben den benannten Klimabausteinen, weitere Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Die kompakte und effiziente Form des Baukörpers und damit möglichst geringe Eingriff in Grund und Boden, die großflächigen Grün- und Freiflächen mit Versickerungsmulden, Anpflanzungen und Kompensationsmaßnahmen sowie eine Dach- und Fassa-



denbegrünung wirken sich positiv auf das Klima aus, indem zur Reduzierung der Hitzebelastung beigetragen wird und die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser vor Ort gefördert wird.

Dadurch wird ebenso dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Leverkusen Rechnung getragen, welches auf die Erhöhung der Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber der aktuellen und zukünftigen Veränderungen durch den Klimawandel (Dürreperioden, Hitze, Starkregen) abzielt.

12.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

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

12.5 Beschreibung der Festsetzungen: Standort, Art und Umfang

Es wird gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Es wird im Verfahren gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Baugebietstyp gemäß BauNVO festgesetzt sondern als zulässige bauliche Nutzung ein „Wohnheim für Jugendsportler*innen“.

Zudem werden gemäß § 9 Abs. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche (Kurtekottenweg) und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatweg festgelegt. Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO ein Bereich für Stellplätze (St), Carports (Ca), Fahrradstellplätze (FSt) sowie Standorte für Abfallsammelbehälter (As) festgesetzt.

Des Weiteren werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen im Süden und Osten festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB teilweise mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert.

12.6 Bedarf an Grund und Boden

Die Flächenbilanz im Kapitel 13.2 (S. 100) gibt detaillierte Informationen zu den mit der Planung einhergehenden quantitativen Veränderungen wieder und stellt diese in den Zusammenhang mit den geplanten Nutzungstypen.

12.7 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung



12.7.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, [...]

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

12.7.2 Schutzgut bezogene Grundsätze und Ziele

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

12.7.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie



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

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

Landschaftsplan

Siehe hierzu Kapitel 12.7.2.6 „Schutzgut Landschaft und Erholung“, ab. S. 69.

12.7.2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

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

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

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

12.7.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutzgesetz § 1 und § 2 (BBodSchG)

Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, insbesondere

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



- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

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

Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2)

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

12.7.2.4 Schutzgut Wasser

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

Wasserschutzgebiet

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

Hochwasserschutz

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

12.7.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Baugesetzbuch (BauGB)

Neben den bereits in Kapitel 12.7.2.1 (Seite 66) dargestellten Ausführungen des Baugesetzbuchs legt dieses in § 1, Absatz 5 fest, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“.

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



Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Technische Anleitung Luft (TA Luft)

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

12.7.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

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

Landschaftsplan

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

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Leverkusen erlangte im Jahr 1987 Rechtskraft. Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist für das Plangebiet aktuell das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.



Abbildung 10: Landschaftsplan (STADT LEVERKUSEN 1987) – Ausschnitt



Zur Weiterentwicklung der grünordnerischen Planungsgrundlage wurde am 12. Juli 2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen. Der Beschluss der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Landschaftsplans wurde am 19.02.2024 (Vorlage 2023/2279) gefasst. Der Entwurf des Landschaftsplans wurde vom 21.05.2024 bis zum 17.07.2024 öffentlich ausgelegt.



Abbildung 11: Landschaftsplan Entwurf – Entwicklungszielkarte - Ausschnitt (STADT LEVERKUSEN, STAND 10.10.2023)



Quelle: Stadt Leverkusen

Die Entwicklungszielkarte des Entwurfes stellt verschiedene Entwicklungsziele der Landschaftsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Leverkusen dar. Die Entwicklungsziele sind für die Behörden zu beachten. Der Bereich des Planvorhabens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Entwicklungszieles 6 „Erhaltung und Entwicklung von Sonderbiotopen“. Für den zu bebauenden Bereich des Vorhabens ist jedoch das Entwicklungsziel 7.1 „Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur möglichen Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung“ ausgewiesen.



Abbildung 12:Landschaftsplan Entwurf – Festsetzungskarte - Ausschnitt (STADT LEVERKUSEN, STAND 10.10.2023)



Quelle: Stadt Leverkusen

Die Festsetzungskarte des Entwurfs des Landschaftsplans stellt die besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft nach §§ 21. BNatSchG fest. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I ist mit keiner Festsetzung versehen. Umliegend sind die Bereiche der Binnendünen, LB 2.4-29 und LB 2.4-30 als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Der weitere umliegende Bereich des Entwicklungsziels 6 ist als Landschaftsschutzgebiet (L 2.2-13) festgesetzt. Die Festsetzungskarte trifft demnach für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzungen bzw. Restriktionen. Der Träger der Landschaftsplanung wird nach Erlangung der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I über das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens informiert.

Für den derzeit gültigen Landschaftsplan gilt:

Enthält ein Landschaftsplan Darstellungen in Bereichen eines Flächennutzungsplans, für die dieser eine bauliche Nutzung vorsieht, tritt der Landschaftsplan gemäß § 20 Abs. 4 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.



12.7.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW)

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

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

13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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

13.1.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

13.1.1.1 Nutzung

Das Plangebiet wird, wie im Kapitel 13.1.2.2 (ab S. 78) bereits ausgeführt wurde, mindestens seit 1800 als Ackerland bewirtschaftet. Diese landwirtschaftliche Nutzung hat bis etwa 2013-2014 angehalten und wurde erst mit dem Bau der Kita Löwenburg ausgesetzt.

Seitdem liegt die ehemalige Ackerfläche brach.

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

13.1.1.2 Verkehr

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

Im Südwesten verläuft der Kurtekottenweg entlang des Plangebietes.

Etwa 400 m westlich des Plangebietes erstreckt sich in Nord-Südrichtung die Bahntrasse Düsseldorf-Frankfurt und östlich des Plangebietes verläuft ebenfalls in Nord-Südrichtung die Bundesautobahn A3 in einem Abstand von etwa 600 m.

Das Plangebiet liegt im An- und Abflugbereich des Flugplatzes Leverkusen.

Durch die BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024a) wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I durchgeführt.



Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde zur Einstufung der Verkehrsqualität vom 22.04.-29.04.2024 eine Querschnittsuntersuchung an zwei Stellen des Kurtekottenweges erhoben. Die Messstellen wurden westlich der Kindertagesstätten in der Nähe der Einmündung der Edith-Weyde-Straße (QS1) sowie am Übergang in den Knochenbergsweg im Bereich der Tennisplätze (QS2) eingerichtet. Die Erhebung ergab ein Verkehrsaufkommen am QS1 von 1.736 Kfz/24h werktags, sowie 890 Kfz/24h samstags. Am QS2 wurde ein Verkehrsaufkommen von 776 Kfz/24h werktags gemessen, sowie 827 Kfz/24h samstags.

„Im Radverkehr wurde in der Aprilwoche 2024 ein Aufkommen von 10-30 Radfahrenden/h gemessen. Dabei trat das höchste Aufkommen mit etwa 30 Radfahrenden/h am Wochenende (Sonntag) auf.“ (BRILON BONDZIO WEISER GMBH 2024a).

13.1.1.3 Lärm

Verkehrslärm

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wurde durch die BRILON, BONDZIO, WEISER GMBH (2024) ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt. Dabei wurden die verschiedenen Emissionsquellen untersucht, die auf das Plangebiet einwirken:

- Verkehrsgeräusche von öffentlichen Verkehrswegen im Geltungsbereich und Fernwirkung der umliegenden Straßen sowie der Bundesautobahn A3
- Geräuschemissionen des Schienenverkehrs der Gleistrasse westlich der Emil-Weyde-Straße
- Geräuschemissionen des Flugplatzes Kurtekotten
- Geräuschemissionen von technischen Anlagen (Stellplatzanlagen)

In der Analyse des Ausgangszustandes (Ist-Fall) und der künftigen Entwicklung ohne Berücksichtigung des Planvorhabens (Prognose-Nullfall) kommt die schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Verkehrslärms zu folgenden Ergebnissen:

- *Das Vorhaben liegt in einer mit Lärm vorbelasteten Umgebung.*
- *In Bezug auf die Geräuschimmissionen durch Verkehr auf den Geltungsbereich wird festgestellt, dass die Beurteilungspegel überwiegend durch den Straßenverkehr bestimmt werden, darüber hinaus aber auch der Schienenverkehr einen relevanten Beitrag liefert. Hingegen ist der Luftverkehr vernachlässigbar.*
- *„Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 [10] an den meisten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. [...]*
- *Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,9/1,0 dB(A) tags/nachts zu erwarten.“ (BRILON BONDZIO WEISER GMBH 2024)*

Gewerbelärm

Zur Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den bereits im Umfeld bestehenden Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (CURRENTA 2024). Die Immissionsbelastung wurde ermittelt und anhand der Anforderungen der TA Lärm (1) bewertet. Folgende Emittenten wurden berücksichtigt:



- Autohaus, Bebauungsplan V12/I (Willy-Brandt-Ring 10)
- Möbelhaus, Bebauungsplan V16/I (Carl-Duisburg-Straße 155)
- CHEMPARK Leverkusen
- Gewerbegebiet, Bebauungsplan Nr. 211/I (Autohändler, Feuerwache; u.a. Edith-Weyde-Straße 6, 12)
- Chemieunternehmen Ecke Friedrich-Ebert-Straße / Titanstraße

Die berechneten Beurteilungspegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung auf einer Höhe von 5 m zwischen 47 und 50 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 41 und 43 dB(A) im Nachtzeitraum. Die an den Fassaden maximal berechneten Beurteilungspegel betragen dabei zwischen 45 und 48 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 34 und 42 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet nach TA-Lärm (Tags) von 55 dB(A) werden unterschritten. Für den Nachtzeitraum werden an zwei der vier Immissionspunkten die Richtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Die mit dem Vorhaben verbundene Wohnnutzung kann hilfsweise auch als eine Nutzung betrachtet werden, die regelmäßig in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Richtwerte der TA-Lärm (Nachts) für das Mischwohnen (MI) von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet.

„Es ist festzustellen, dass die berechneten Beurteilungspegel im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum unterschreiten.“ (CURRENTA 2024)

13.1.1.4 Hochwassergefahren und -risiken, Starkregen

Im Kapitel 13.1.4 „Schutzgut Wasser“ (ab S. 94) werden die Themen Hochwassergefahren und -risiken sowie Starkregen detailliert ausgeführt.

13.1.1.5 Kampfmittel

Am 17. März 2023 wurde eine Anfrage auf Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf gestellt, welche mit Schreiben vom 23. März 2023 beantwortet wurde. Demnach liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es besteht der konkrete Verdacht, insbesondere auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Stellung).

Am 07.05.2024 wurde auf der Fläche der Verdachtsfall für Bombenblindgänger Nr. 377 überprüft. Dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden, wie durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 15.05.2024 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 19.02.2025 wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf mitgeteilt, dass die Kampfmittelüberprüfung sowie die Kampfmittelbeseitigung abgeschlossen wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Überprüfung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, vor dem Beginn der Arbeiten eine Bohrlochdetektion



durchzuführen. Auf den „Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

Die Messfeldaufnahme der restlichen Fläche erfolgt voraussichtlich im Spätsommer 2024, da für die Befahrung der Bewuchs nicht höher als 10 cm sein darf. Somit ist eine Mahd der Fläche erst ab dem 15.08.24 zulässig.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf den Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 wird hingewiesen.

13.1.1.6 Erdbebenzone

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

Erdbebenzone	1
Untergrundklasse	T
Baugrundklasse	B

zugeordnet (vgl. Land NRW <https://www.wms.nrw.de/gd/ez?REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS> und MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR 2024).

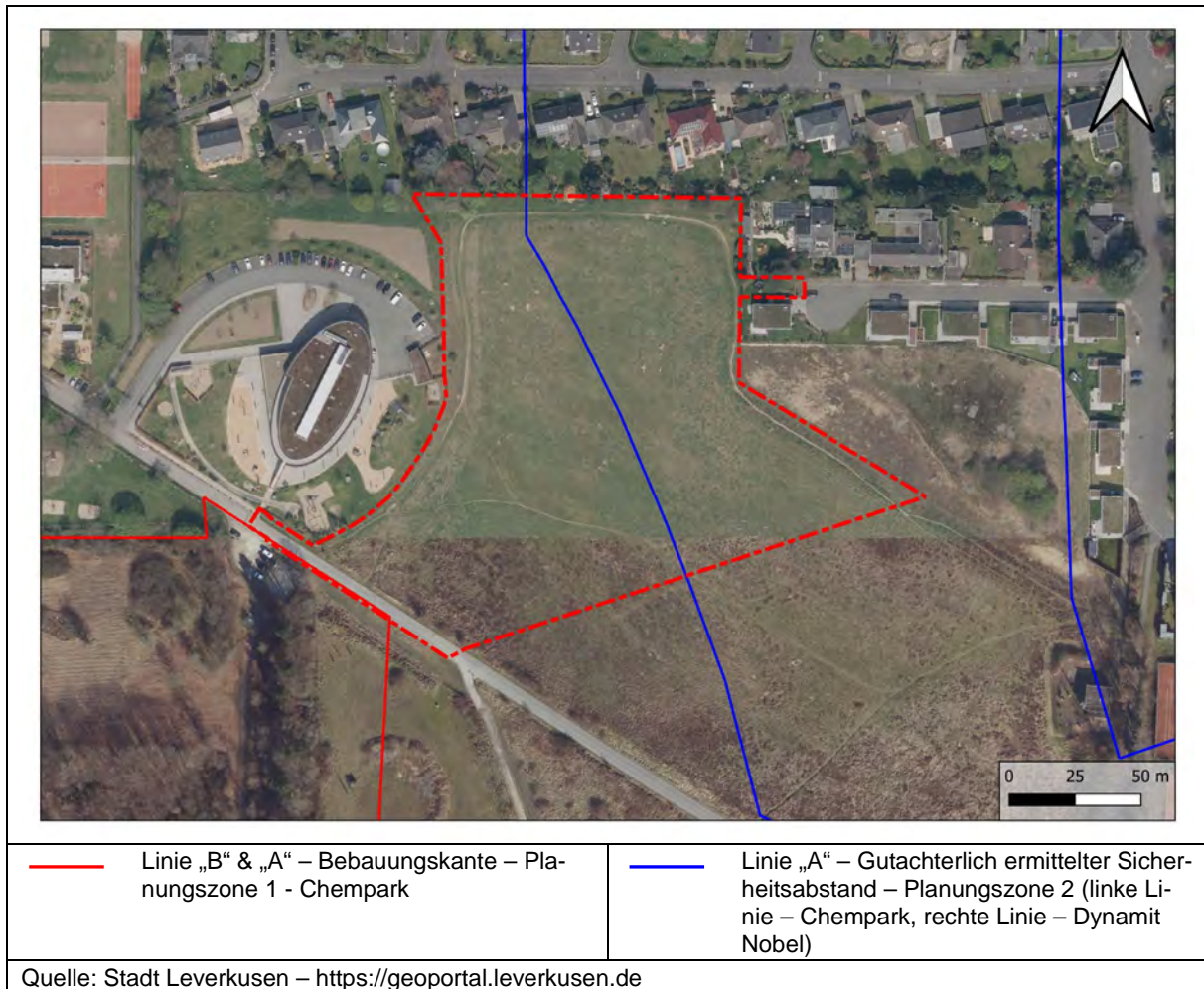
Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

13.1.1.7 Störfallbetriebe

Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen (Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (TÜV Rheinland 2015) liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich des Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen teilweise innerhalb der Planungszone 2. Das vorgesehene Gebäude ist außerhalb der Planungszone 2, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist.



Abbildung 13: Seveso-II-Konzept – Ausschnitt



13.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

13.1.2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

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

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes und der Umgebung wird von TRAUTMANN (1991) großflächig als „Fluttergras-Traubeneichen-Buchenwald“ angegeben. Im Bereich der Binnendüne könnte es jedoch – bei kleinmaßstäblicher Betrachtung – Anklänge an den „Trockenen Eichen-Buchenwald des Flachlandes“ geben.

Im Fluttergras-Traubeneichen-Buchenwald herrscht die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit beigemischter Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) vor. In der Bodenvegetation treten Fluttergras (*Milium effusum*), Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*), Hain-Ris-



pengras (*Poa nemoralis*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Sauerklee (*Oxalis acetosella*), Gewöhnlicher Dornfarn (*Dryopteris carthusiana*) und andere hervor. Der Trockene Eichen-Buchenwald wird ebenfalls von der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit und der Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) geprägt. In der Bodenvegetation treten vor allem Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*), Zweiblättriges Schattenblümchen (*Maianthemum bifolium*) und Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) auf.

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

13.1.2.2 Reale Biotoptypen

Das Plangebiet wird mindestens seit 1800 als Ackerland bewirtschaftet, wie die Abfolge von der historischen Kartenaufnahme des Rheinlandes von Tranchot / v. Müffling (1801 – 1828) bis zu den heutigen topografischen Karten aufzeigt (vgl. <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>). Diese landwirtschaftliche Nutzung hat bis etwa 2013-2014 angehalten und wurde erst mit dem Bau der Kita Löwenburg ausgesetzt.

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

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

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

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

Vereinzelnd dringen ebenfalls im Bereich offener Sandflächen, entlang der Trampelpfade und der Kaninchenbauten mit Nelke (*Dianthus deltoides*), beschränkt auf ein klei-



nes Areal mit wenigen Exemplaren nahe Kurtekottenweg), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Hasen-Klee (*Trifolium arvense*) auch Arten der Silikat-Magerassen in die Ruderalfläche ein. Offenbar wandern diese Arten, vor allem aber die Heidenelke, aus der benachbarten Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges ein, wo sie möglicherweise per Heudrusch oder Ansaat angesiedelt wurden.

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

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

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

Tabelle 2: Biotoptypen des Plangebietes – Bestand

Code	Biotoptyp	Flächenanteil [m ²]	Grundwert A	Flächenwert A
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
1.1	Versiegelte Fläche – Kurtekottenweg	504	0	0
1.4	Feldweg, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	842	3	2.526
2	Begleitvegetation			
2.4	Wegraine	238	4	952
4	Grünflächen, Gärten			
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	2	368
5	Brachen			
5.1	Acker- bzw. Siedlungsbrachen / Ruderalvegetation, Gehölzanteil < 50%	20.395	5	101.975
7	Gehölze			
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	392	5	1.960
Summe Fläche		22.555		
Gesamtflächenwert A				107.781

Dem zuvor beschriebenen Plangebiet kommt in seiner derzeitigen biotischen Ausstattung ein Gesamtflächenwert A von 107.781 Biotopwertpunkten zu.

13.1.2.3 Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 40/I wurden die folgenden faunistischen Daten erhoben, herangezogen und ausgewertet:



- 1) Liste der „planungsrelevante Arten“¹ des betroffenen und des unmittelbar westlich benachbarten Messtischblatt-Quadranten TK25 4908/3 Burscheid und TK25 4907/4 Leverkusen (LANUV 2024a - abgefragt am: 24.05.2024).
- 2) Angaben gemäß Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landes Nordrhein-Westfalen (@linfos-Landschaftsinformationssammlung – LANUV 2024b - abgefragt am: 24.05.2024)
- 3) Die faunistischen Kartierungen zur Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Reptilien und Zufallsfunde Amphibien wurden im Zeitraum April bis Juli 2023 durchgeführt.
- 4) Die Biotoptypen, Flora und Vegetation wurden während der faunistischen Begehungen fortlaufend erfasst.

Die Tabelle 3 stellt die LANUV-Auswertung der „planungsrelevanten Arten“ (LANUV 2024a – abgefragt am: 24.05.2024) für den Bereich des betroffenen und des unmittelbar westlich benachbarten Messtischblatt-Quadranten (TK25 4908/3 Burscheid, 4907/4 Leverkusen) sowie die Ergebnisse der eigenen Kartierungen dar. Darüber hinaus erbrachte die Abfrage des Fundortkatasters der @linfos-Landschaftsinformationssammlung (LANUV 2024b – abgefragt am: 24.05.2024) keine weiteren Hinweise.

Für die Tierarten wird der Status im Planungsgebiet, die Gefährdung nach der Roten Liste von Deutschland (MEINING et al. 2020, ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN 2020, RYSLAVY et al. 2021) und Nordrhein-Westfalen (GRÜNEBERG ET AL. 2016, SUDMANN ET AL. 2016) sowie der Status im Bereich der Messtischblatt-Quadranten und der Erhaltungszustand in der atlantischen (ATL) und kontinentalen (KON) Region angegeben.

Tabelle 3: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2024a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2024a
Säugetiere						
Europäischer Biber (<i>Castor fiber</i>)	V	3	G↑	G↑	---	N
Nyctaloide Arten						
Breitflügelflederm. (<i>Eptesicus serotinus</i>)	V	2	U↓	G	J	
Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	R	G	G	J	
Zweifarbfloderm. (<i>Vespertilio murinus</i>)	D	R	G	G	J	N
Mausohr (<i>Myotis spec.</i>)						
Mückenfledermaus (<i>Pipistr. pygmaeus</i>)	*	D	G	G	J	
Rauhautfledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	G	R	G	G	J	

¹ Die „planungsrelevanten Arten“ sind in Nordrhein-Westfalen diejenigen Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Sie umfassen die in einem Planungsraum vorkommenden Arten der Schutzkategorien der FFH-Anhang-IV-Arten (streng geschützte Arten) und der europäischen Vogelarten, nicht aber Irrgäste, sporadische Zuwanderer und „Allerweltsarten“. Das zu erwartende Artenspektrum kann über eine Messtischblatt bezogene Liste abgefragt werden.



Tabelle 3: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2024a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2024a
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	*	*	G	G	J	N
Braunes Langohr cf (Plecotus auratus cf)	V	G	G	G	J	
Vögel						
Amsel (Turdus merula)	*	*			(Bv)	
Bachstelze (Motacilla alba)	*	V			(Ng)	
Baumfalke (Falco subbuteo)	3	3	U	U	---	N
Baumpieper (Anthus trivialis)	V	2	U↓	U↓	---	N
Blaumeise (Parus caeruleus)	*	*			(Bv)	
Bluthänfling (Carduelis cannabina)	3	3	U	U	---	N
Buchfink (Fringilla coelebs)	*	*			(Bv)	
Buntspecht (Dendrocopos major)	*	*			(Bv)	
Dorngrasmücke (Sylvia communis)	*	*			(Bv)	
Eichelhäher (Garrulus glandarius)	*	*			(Ng)	
Eisvogel (Alcedo atthis)	*	*	G	G	---	N
Elster (Pica pica)	*	*			(Ng)	
Feldlerche (Alauda arvensis)	3	3	U↓	U↓	(Bv)	N
Feldschwirl (Locustella naevia)	2	3	U	U	---	N
Fitis (Phylloscopus trochilus)	*	V			(Dz)	
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	V	2	S	S	---	N
Gartengrasmücke (Sylvia borin)	*	*			(Bv)	
Gelbspötter (Hippolais icterina)	*	*			(?)	
Girlitz (Serinus serinus)	*	2	S	U	---	N
Graugans (Anser anser)	*	*			Ü	
Graureiher (Ardea cinerea)	*	*		G	---	N
Grünfink (Carduelis chloris)	*	*			(Bv)	
Grünspecht (Picus viridis)	*	*			(Bv)	
Habicht (Accipiter gentilis)	*	3	U	G	---	N
Halsbandsittich (Psittacula krameri)	k.A.	k.A.			Ü	
Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)	*	*			(Bv)	
Heckenbraunelle (Prunella modularis)	*	*			(Bv)	
Heidelerche (Lullula arborea)	V	*		U↑	---	N
Jagdfasan (Phasianus colchicus)	k.A.	k.A.			(Bv)	
Kanadagans (Branta canadensis)	k.A.	k.A.			Ü	
Kiebitz (Vanellus vanellus)	2	2		S	---	N
Kleinspecht (Dryobates minor)	3	3	U	G	---	N
Kohlmeise (Parus major)	*	*			(Bv)	
Kuckuck (Cuculus canorus)	3	2	U↓	U↓	---	N
Löffelente (Anas clypeata)	3	*		U	---	R/W
Mauersegler (Apus apus)	*	*			Ü	



Tabelle 3: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2024a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2024a
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	*	*	G	G	Ng	N
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	3	3	U	U	---	N
Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)	*	*	G	G	---	N
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	*	*			(Bv)	
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	*	3	U	S	(Bv)	N
Nilgans (<i>Alopochen aegyptiaca</i>)	k.A.	k.A.			Ü	
Pirol (<i>Oriolus oriolus</i>)	V	1		S	---	N
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	*	*			Ü, Ng	
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	V	3	U	U↓	---	N
Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>)	2	2		S	---	N
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	*	*			Ü, Ng	
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	*	*			(Bv)	
Schleiereule (<i>Tyto alba</i>)	*	*	G	G	---	N
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola rubicola</i>)	*	*	G	U↓	(Bv)	
Schwarzmilan (<i>Milvus migrans</i>)	*	*		G	---	N
Schwarzspecht (<i>Dryocopus martius</i>)	*	*	G	G	---	N
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	*	*			(Bv)	
Sommergoldhähnchen (<i>Regulus ignicapilla</i>)	*	*			(Bv)	
Sperber (<i>Accipiter nisus</i>)	*	*	G	G	---	N
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	3	3	U	U	Ü	N
Steinkauz (<i>Athene noctua</i>)	V	3		U	---	N
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	*	*			Ü	
Tafelente (<i>Aythya ferina</i>)	V	1		G	---	N
Teichrohrsänger (<i>Acrocephalus scirpaceus</i>)	*	*	G	G	---	N
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	*	V	G	G	Ng	N
Turteltaube (<i>Streptopelia turtur</i>)	2	2	S	S	---	N
Waldkauz (<i>Strix aluco</i>)	*	*	G	G	---	N
Waldlaubsänger (<i>Phylloscopus sibilatrix</i>)	*	3	U	G	---	N
Waldohreule (<i>Asio otus</i>)	*	3	U	U	---	N
Waldschnepfe (<i>Scolopax rusticola</i>)	V	3	U	U	---	N
Waldwasserläufer (<i>Tringa ochropus</i>)	*	*		G	---	R/W
Wanderfalke (<i>Falco peregrinus</i>)	*	*		G	---	N
Wespenbussard (<i>Pernis apivorus</i>)	V	2	S	U	---	N
Wiesenpieper (<i>Anthus pratensis</i>)	2	2		S	---	N
Zaunkönig (<i>Troglodytes troglodytes</i>)	*	*			(Bv)	
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	*	*			(Bv)	
Zwergtaucher (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)	*	*	G	G	---	N
Amphibien						



Tabelle 3: Planungsrelevante Arten TK25 4908/3 Burscheid und 4907/4 Leverkusen (Lanuv 2024a) sowie Ergebnisse der eigenen Kartierungen

Art	Rote Liste		Erhaltungszustand in NRW		Status	
	D	NRW	(ATL)	(KON)	Eigene Kartierung	Lanuv 2024a
Erdkröte (Bufo bufo)	*	*			(?)	
Reptilien						
Zauneidechse (Lacerta agilis)	V	2	G	G	(?)	N
Es bedeuten						
Rote Liste 0 = ausgestorben oder verschollen; 1 = vom Aussterben bedroht; 2 = stark gefährdet; 3 = gefährdet; * = nicht gefährdet; D = Daten nicht ausreichend; G = Gefährdung anzunehmen; I = gefährdete wandernde Art; k.a. = keine Angaben; N = Einstufung dank Naturschutzmaßnahmen; Neo = „Neozoen“ sind Tierarten, die aus menschlicher Obhut geflüchtet sind oder ausgesetzt wurden; R = durch extreme Seltenheit gefährdet; S = für die Art ist ohne konkrete artspezifische Schutzmaßnahmen eine höhere Gefährdung zu erwarten; V = Vorwarnliste						
Erhaltungszustand in der biogeografischen Region: G = günstiger Erhaltungszustand; U = ungünstiger / unzureichender Erhaltungszustand; S = ungünstiger / schlechter Erhaltungszustand; unbek. = unbekannt; ↓ = Tendenz – abnehmend; ↑ = Tendenz - zunehmend						
Status: Auswertung der LANUV-Liste der planungsrelevanten Arten (2032a) N = Nachweis (BV - Brutvorkommen – nur bei Vögeln) ab 2000 für den Messtischblatt-Quadranten vorhanden R/W = Nachweis Rast- / Wintervorkommen ab 2000 für den Messtischblatt-Quadranten vorhanden						
Eigene Faunakartierung Bv = (Brut-)Vorkommen im Plangebiet; J = Jagdhabitat; Ng = Nahrungsgast; Ü = Überflug; Dz = Durchzügler; (.) = angrenzendes Vorkommen – außerhalb des BPlan-Geltungsbereichs; ? = Status fraglich; {x} = Arten zu Arten-gruppe zusammengefasst						
Fett hervorgehobene Arten = planungsrelevante Arten im Plangebiet und angrenzend						

Die obige Tabelle 3 stellt – neben den Ergebnissen der eigenen Kartierungen – die potenziell im Raum vorkommenden planungsrelevanten Arten dar. Diesbezüglich wird angemerkt, dass sich deren Nachweis auf den Bereich der betroffenen Messtischblatt-Quadranten bezieht, die eine Größe von jeweils ca. 30 km² umfassen. Der Nachweis liegt damit nicht zwangsläufig im Planungsgebiet, vor allem dann nicht, wenn der Lebensraum dort nicht oder nur suboptimal ausgebildet ist.

Die eigene, im Jahr 2023 durchgeführte Kartierung konnte

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

nachweisen.

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

Säugetiere - Fledermäuse

Die Fledermäuse im Plangebiet sowie dessen Umfeld wurden per aktiver Detektorbegehung und mit stationären Horchboxen nachgewiesen. Auf diese Weise wurden vor



allein die Pipistrelloiden-Arten Rauhaut- (Pnat), Zwerg- (Ppip) und Mückenfledermaus (Ppyg) sowie die Nyctaloiden-Arten Breitflügelfledermaus (Eser), Abendsegler (Nnoc) und Zweifarbfledermaus (Vmur) detektiert. Darüber hinaus konnten vermutlich noch eine Langohr-Fledermaus (*Plecotus auratus* cf - Paur) und eine Myotis-Art (ohne Bestimmung) erfasst werden.

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

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

Die nachfolgende Tabelle 4 zeigt die pro Art bzw. Artengruppe aufsummierten Kontakte der Fledermäuse (ermittelt über deren Rufreihen) im Umfeld der Horchboxen.

Tabelle 4: Ergebnisse der Fledermauserfassung per Horchboxen (passiv) und Detektorbegehung (aktiv) – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023

Horchbox 01							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (<i>Eptesicus serotinus</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Vespertilio murinus</i>)	10	23	2	78	126	12	./.
Myotis spec. (unbestimmt)							./.
Pipistrellus nathusii	1		1	24	3	2	./.
Pipistrellus pygmaeus	2	2	5	24	6	1	./.
Pipistrellus pipistrellus	93	45	47	150	55	36	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)				2			./.
Plecotus spec. (unbestimmt)							./.
None (ohne Bestimmung)	1	1	2				./.
Horchbox 02							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (<i>Eptesicus serotinus</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Vespertilio murinus</i>)	10	18	7	45	26	6	./.
Myotis spec. (unbestimmt)				1			./.
Pipistrellus nathusii	6	1	2	45	5	13	./.
Pipistrellus pygmaeus	18	1	1		24		./.
Pipistrellus pipistrellus	148	49	24	185	114	81	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							./.
Plecotus spec. (unbestimmt)						1	./.
None (ohne Bestimmung)	5		2	8	3		./.
Horchbox 03							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (<i>Eptesicus serotinus</i> , <i>Nyctalus noctula</i> , <i>Vespertilio murinus</i>)	8	27	4	30	10		./.
Myotis spec. (unbestimmt)	1						./.
Pipistrellus nathusii	3		2	10	1		./.
Pipistrellus pygmaeus	12		1	28	53	37	./.



Tabelle 4: Ergebnisse der Fledermauserfassung per Horchboxen (passiv) und Detektorbegehung (aktiv) – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023

Pipistrellus pipistrellus	288	161	85	247	206	164	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)	4						./.
Plecotus spec. (unbestimmt)							./.
None (ohne Bestimmung)	3	5	2	3	1	2	./.
Horchbox 04							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	1	3	1	4	1		./.
Myotis spec. (unbestimmt)							./.
Pipistrellus nathusii	1						./.
Pipistrellus pygmaeus	1	5		12	4	5	./.
Pipistrellus pipistrellus	20	52	25	46	27	98	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							./.
Plecotus spec. (unbestimmt)							./.
None (ohne Bestimmung)			1		1	6	./.
Horchbox 05							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	1	3	1	10	2		./.
Myotis spec. (unbestimmt)							./.
Pipistrellus nathusii	5			8	1	1	./.
Pipistrellus pygmaeus	2	3		11	4	2	./.
Pipistrellus pipistrellus	64	22	8	59	36	23	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							./.
Plecotus spec. (unbestimmt)			1			2	./.
None (ohne Bestimmung)							./.
Horchbox 06							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	2	6		6	17	1	./.
Myotis spec. (unbestimmt)							./.
Pipistrellus nathusii	1			4	1		./.
Pipistrellus pygmaeus	7	1	8	25	12	10	./.
Pipistrellus pipistrellus	108	32	30	87	45	25	
Pipistrellus spec. (unbestimmt)							./.
Plecotus spec. (unbestimmt)			1				./.
None (ohne Bestimmung)	2	5			2		./.
Detektorbegehung							
Artgruppe / Art	∑ Fledermauskontakte pro Nacht (22:00 – 06:00 Uhr)						
	04.07.	05.07.	06.07.	07.07.	08.07.	09.07.	10.07.
Nyctaloide (Eptesicos serotinus, Nyctalus noctula, Vespertilio murinus)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Myotis spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Pipistrellus nathusii	./.	./.	./.	./.	./.	./.	1
Pipistrellus pygmaeus	./.	./.	./.	./.	./.	./.	9
Pipistrellus pipistrellus	./.	./.	./.	./.	./.	./.	54
Pipistrellus spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
Plecotus spec. (unbestimmt)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	
None (ohne Bestimmung)	./.	./.	./.	./.	./.	./.	2



Die Abbildung 14 gibt die Standorte der Horchboxen, die Detektorbegehung sowie die Ergebnisse der Fledermauserfassung wieder.

Vögel

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

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

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

14 Arten wurden als Nahrungsgäste und / oder Überflieger kartiert.

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

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

Als Ergebnis der Vogelkartierung fällt auf, dass im Plangebiet (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I) sowie auf dem Flurstück 383 – von dem das Plangebiet eine Teilfläche darstellt – keine Vögel mit dem Status Brutvogel vorkommen. Allein das im Bereich der renaturierten Binnendüne brütende Schwarzkehlchen nutzt regelmäßig die angrenzenden Hochstauden zur Reviermarkierung. Andere Arten wie vornehmlich Rabenkrähe und Ringeltaube suchen das Gebiet als Nahrungshabitat auf. Das Ergebnis verwundert insofern nicht, da die Fläche intensiv als Verbindungs- / Abkürzungsweg und zum Hunde-Ausführen genutzt wird. Vielfach laufen die Hunde auch frei im Gebiet herum. Dadurch besteht für Vögel des Offenlandes und insbesondere Wiesenbrüter ein sehr hoher Störungsdruck und somit eine starke Beeinträchtigung, weshalb das Gebiet offenbar gemieden wird.

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



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

Die Abbildung 15 und die Abbildung 16 geben das Ergebnis der Kartierungen – getrennt nach planungsrelevanten und verbreiteten, ungefährdeten Arten – wieder. Nicht dargestellt sind der Mäusebussard und der Turmfalke, da sie vom Kartierer und Verfasser der Artenschutzprüfung nicht beobachtet wurden.

Amphibien

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

Die Erdkröte ist keine planungsrelevante Art.

Reptilien

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

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

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

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

Die Zauneidechse ist eine planungsrelevante Art.

Weitere Arten

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



Ergebnis der Artenschutzprüfung

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



Abbildung 14: Horchboxen-Standorte, Detektorbegehung und Ergebnisse der Fledermauserfassung – Zeitraum 04.07. – 10.07.2023



Es bedeuten

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



Abbildung 15: Vögel 2023 – planungsrelevante und bemerkenswerte Arten





Abbildung 16: Vögel 2023 – allgemein und weit verbreitete Arten



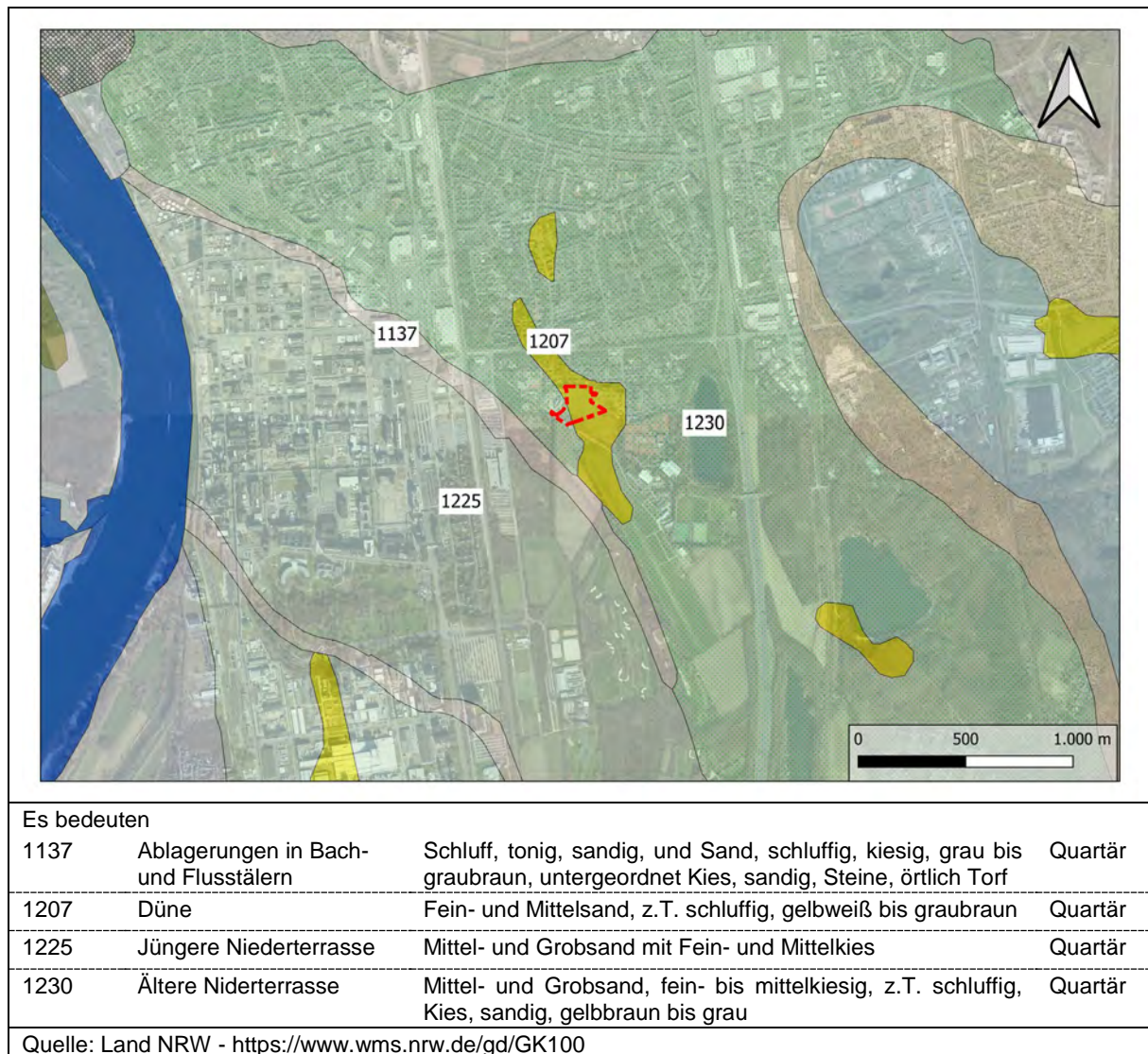


13.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Geologie

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

Abbildung 17: Geologie



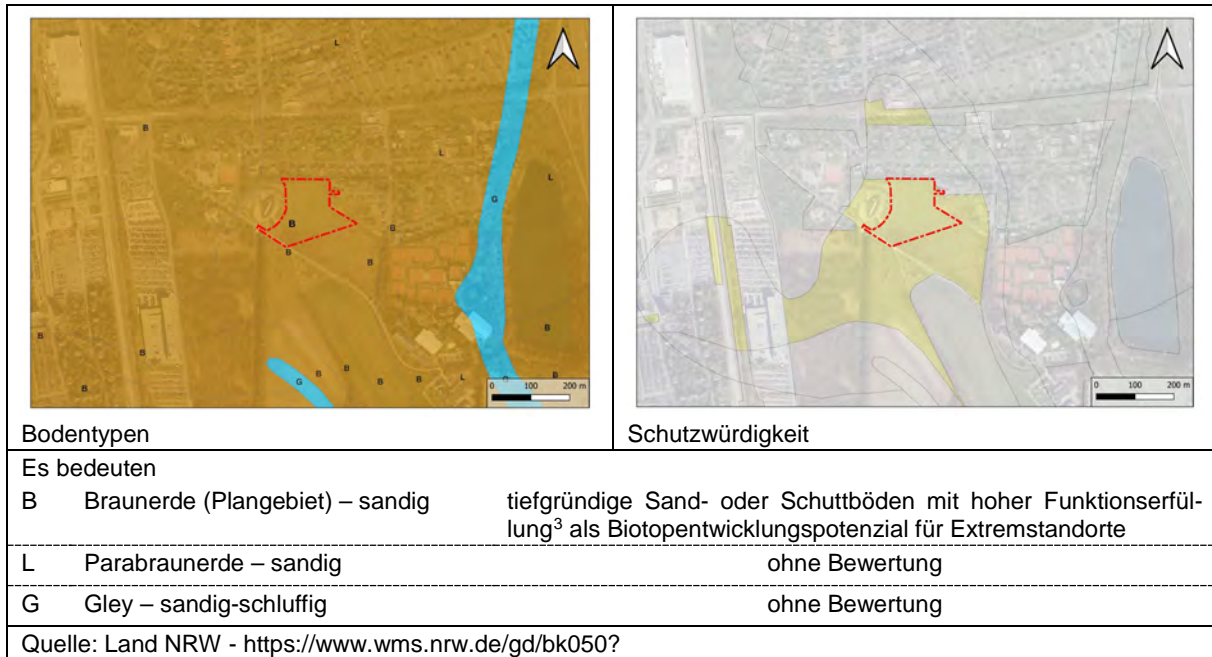
Boden

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



Die Braunerde zeichnet sich durch tiefgründige Sand- oder Schuttböden aus die gemäß der Darstellung des Geologischen Dienstes NRW eine hohe Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte haben kann.²

Abbildung 18: Bodentyp und Schutzwürdigkeit



Die detaillierten Sachdaten zum betroffenen Bodentyp (Sachdatenabfrage Bodenkarte) sind im Anhang 15.1 dargestellt.

Baugrunduntersuchung

Das Ingenieurbüro MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2024) hat im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens die Bodenkenngrößen, die hydrogeologische Situation sowie die Gründungsmöglichkeiten im Plangebiet überprüft.

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

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

Bodenaufbau

In der erbohrten Schichtenfolge wurde zunächst ein Oberboden von 0,3 m bis 0,4 m Mächtigkeit aus humosen, schluffigen Feinsanden erbohrt. Im Liegenden folgt ein Fein- bis Mittelsand (Dünensande des Quartärs) mit einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m

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

³ Abfolge der Schutzwürdigkeits- / Wertigkeitsstufe: hoch => sehr hoch => besonders hoch



und 1,6 m. Generell scheint die Mächtigkeit dieser Dünensande von Westen nach Osten hin abzunehmen.

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

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

Grundwasser

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

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

13.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Natürliche wie auch künstliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Gemäß der Sachdatenabfrage zur Bodenkarte (vgl. Kapitel 15.1) ist die im Gebiet anstehende Braunerde grundwasserfrei.

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellen-Schutzgebieten.

Hochwassergefahren und -risiko gem. § 74 WHG

Die Auswertung der Hochwassergefahren- und der Hochwasserrisikokarten (Land NRW https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Gefahrenkarte? - https://www.wms.nrw.de/umwelt/HW_Risikokarte?) zeigen, dass das Plangebiet erst bei einem Hochwasser



niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500 Extremhochwasser, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) an seinem südwestlichen Rand im Übergang zur Kita Löwenburg ohne technischen Hochwasserschutz auf nur wenigen Quadratmetern um 0,0-0,5 m überflutet wird.

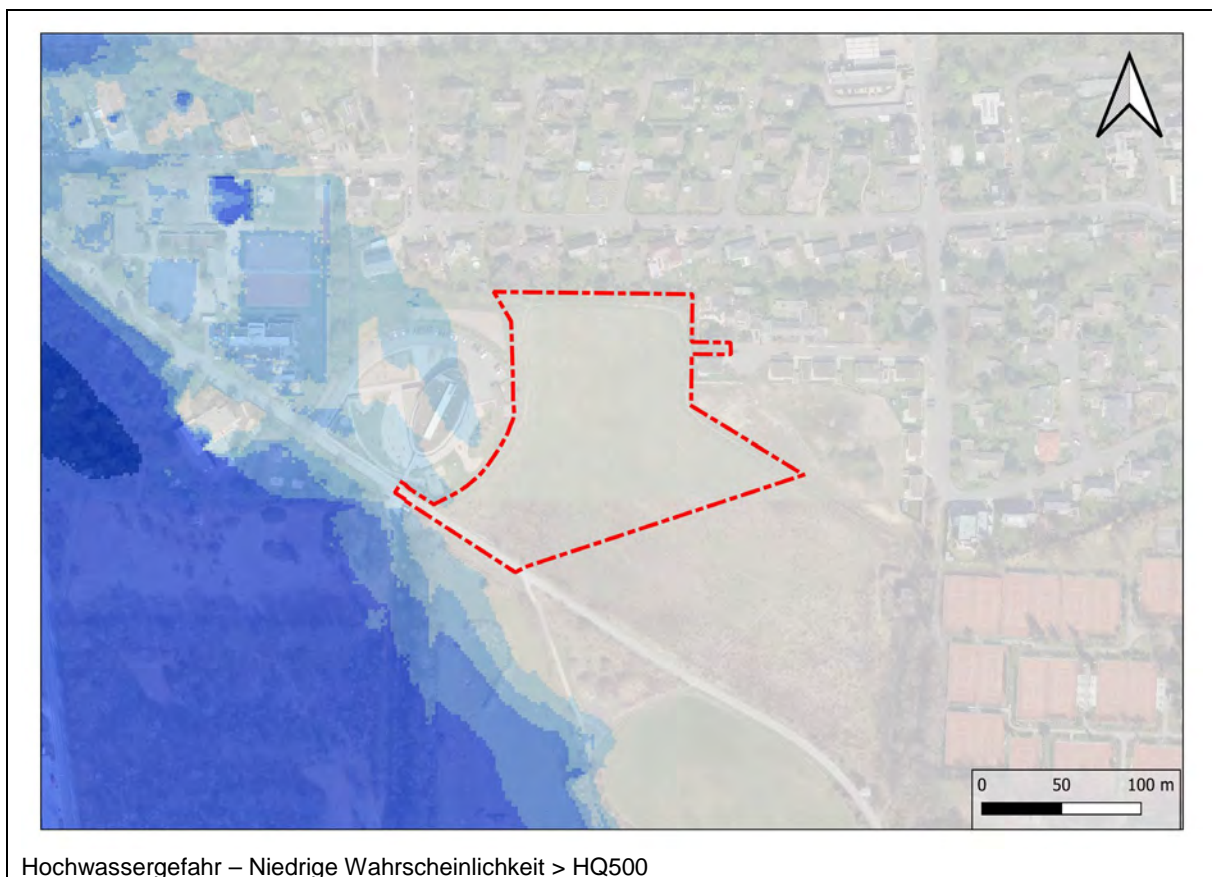
Starkregen

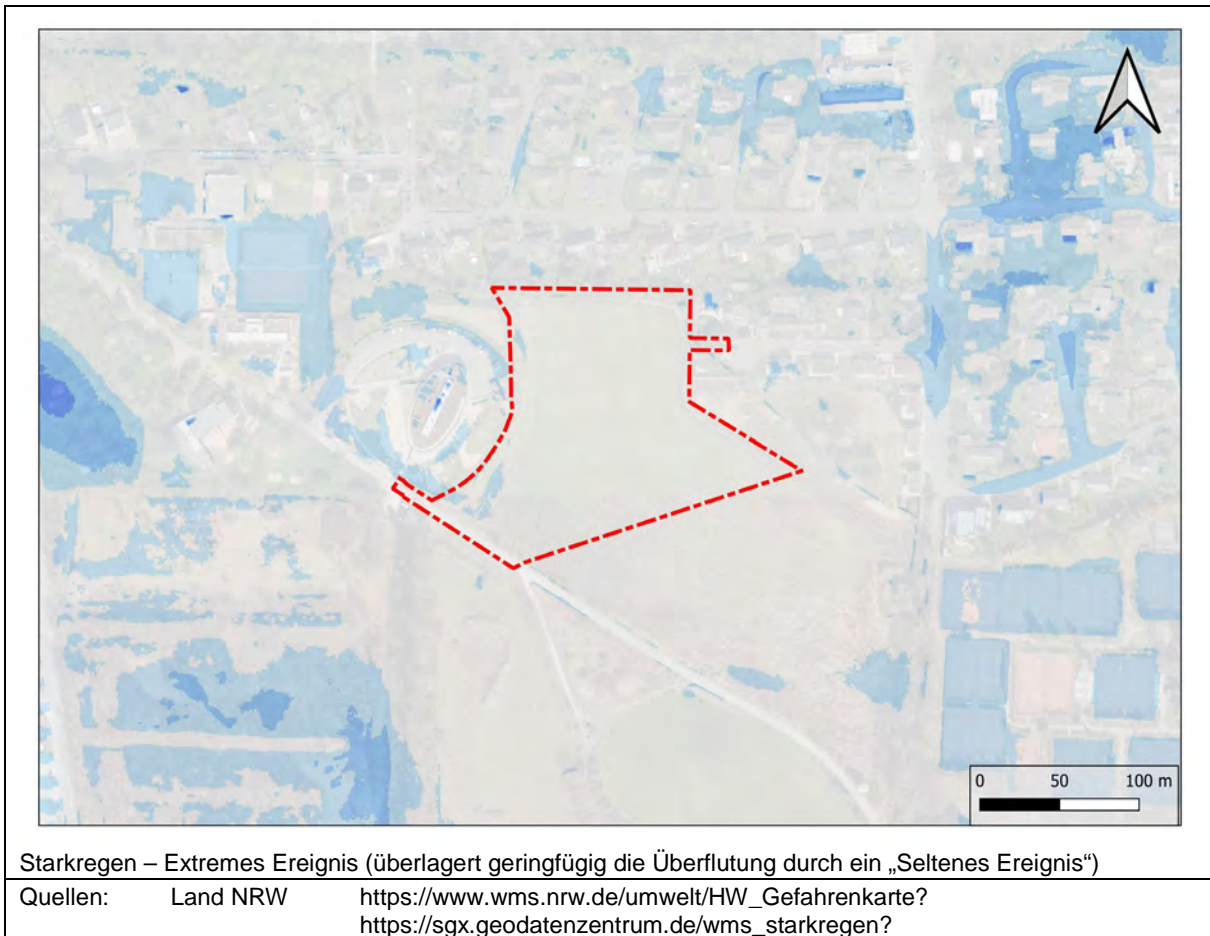
Die Auswertung der Starkregenkarte (Land NRW https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen?) gibt ein ähnliches Bild wie die Karte der Hochwassergefahren und -risiken wieder. Nur bei seltenen (100-jährlichen Ereignissen werden im Südwesten des Plangebietes, an der Grenze zur Kita Löwenburg wenige Quadratmeter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

Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG

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

Abbildung 19: Wasserschutzgebiete, Hochwasser und Starkregen, Überschwemmungsgebiete





Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser

Die Planung sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vor, so dass dieses wieder dem Grundwasser zur Grundwasserneubildung zugeführt wird. Auf die Einleitung von Regenwasser in den Kanal kann verzichtet werden. Die Versickerung ist dabei als reine Muldenversickerung mit einer Versickerung ausschließlich über die belebte Bodenzone geplant. Im Entwurf sowie im Planwerk „Biototypen – Planung“ sind die geplanten Versickerungsmulden dargestellt.

13.1.5 Schutzgut Klima und Luft

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

Mesoklimatisch wird das Planungsgebiet vom Klimatop „Freiland“ geprägt, welches in den bebauten Randbereichen vom Klimatop „Vorstadtklima“ abgelöst wird. Das Freilandklima ist gewöhnlich durch einen extremen Tages- und Jahrgang der Temperatur und Feuchte sowie sehr geringe Windströmungsveränderungen charakterisiert. Damit ist eine intensive nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden (vgl. www.staedtebauliche-klimafibel.de). Das Vorstadtklima hingegen wird üblicherweise durch dichter stehende, Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grün-



flächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden.

Im kleinmaßstäblichen Klimaatlas wird die Ruderalfläche als „Grünfläche: sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion“ dargestellt (vgl. <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>). Detailliertere Aussagen dazu trifft die nachfolgend ausgeführte Kaltluftuntersuchung des Büro PEUTZ CONSULT (2024).

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

Kaltluftuntersuchung

Durch das Büro PEUTZ CONSULT (2024) wurde für das Bebauungsplanverfahren eine Kaltluftuntersuchung durchgeführt.

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

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

In Bezug auf das Lokalklima im Umfeld des Planvorhabens heißt es:

„Das Plangebiet ist als Grünfläche mit einem mittleren Kaltluftvolumenstrom klassifiziert und daher laut dem Fachbericht des LANUV [5] als klimaökologisch relevante Fläche einzuschätzen. Zusätzlich sind auf dem Plangebiet Kaltluftpfeile eingezeichnet, welche einen Zustrom von Kaltluft aus Richtung der östlich gelegenen Freiflächen anzeigen.

Der Einwirkungsbereich der auf dem Plangebiet gebildeten Kaltluft sowie des Kaltluftzustroms liegt nordwestlich des Plangrundstücks im Bereich von Siedlungsflächen. Hierbei handelt es sich um bebaute Flächen in denen sich aufgrund des Kaltluftstroms eine Windgeschwindigkeit von mindestens 0,1 m/s ausbildet. Diese weisen im direkten Umfeld des Plangebietes eine nur schwache nächtliche Überwärmung auf, da sie durch die benachbarten Freiflächen und deren Kaltluftproduktion begünstigt werden. Über die westlich des Plangebietes zwischen der Edith-Weyde-Straße und einer Bahnstrecke gelegene Parkplatzfläche, wird die Kaltluft in Richtung Norden abgelenkt. Dadurch profitieren die weiter nördlich gelegenen Siedlungsgebiete. Die westlich der Bahnstrecke gelegenen Industrieflächen werden hingegen nicht von der Kaltluft erreicht und weisen eine starke nächtliche Überwärmung auf.“ (PEUTZ CONSULT 2024)



13.1.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Aus naturräumlicher Sicht gehört das Planungsgebiet zur rechtsrheinischen Niederterrasse der Köln-Bonner-Rheinebene (naturräumliche Einheit 551.1).

Das Plangebiet stellt sich als Teil einer seit vielen Jahren brach gefallenen Ackerfläche dar, die im Westen von der Kita Löwenburg, im Norden von der Wohnbebauung entlang der Bertha-von-Suttner-Straße, im Osten durch die Wohnbebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße und die renaturierte Düne sowie im Süden durch den Kurtekottenweg begrenzt wird.

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

Erholung

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

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

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

13.1.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter zählen zu den Schutzgütern gemäß UVPG, allerdings definieren weder das UVPG noch die UVP-Richtlinie den Begriff „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.

Die Bundesnetzagentur stellt diesbezüglich im Zusammenhang mit Umweltprüfungen für den Netzausbau folgende fest⁴:

„Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das kulturelle Erbe umfasst neben immateriellen Assoziationen die physischen Zeugnisse der Vergangenheit.

Für die Umweltprüfung relevant sind dabei vor allem Zeugnisse menschlichen Handelns, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutungsvoll sind und die sich als Orte, als Raumdispositionen oder als Sachen in der Kulturlandschaft lokalisieren und definieren lassen. Diese Kulturgüter umfassen sowohl Einzelobjekte

⁴ <https://plus.netzausbau.de/N2000/DE/Umweltpruefung/Schutzgueter/Kultur/kultursachgueter-node.html>



oder mehrere Objekte einschließlich ihres Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Ausprägungen und räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch schützenswerten Landschaftsteilen und Landschaften.

Hinzukommen Güter, die die prähistorische Entwicklung bezeugen (Bodendenkmale, archäologische Funde, etc.) und einen Überschneidungsbereich zur Archivfunktion von Böden darstellen. Darüber hinaus bestehen im Hinblick auf kulturhistorische Landschaftsteile und Landschaften Bezüge zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Landschaft. Die Bezüge zum Schutzgut Landschaft werden auch durch die UVP-Änderungs-Richtlinie gestärkt: Demnach gehören urbane historische Stätten und Kulturlandschaften, die integraler Bestandteil der Vielfalt der Kulturen sind, zum Kulturerbe.

Ferner ist die Einbeziehung der optischen Auswirkungen von Projekten, namentlich die Veränderung des Erscheinungsbilds oder die Ansicht der gebauten und natürlichen Landschaft und städtischer Gebiete wichtig, um das historische und kulturelle Erbe und die Landschaft besser zu wahren.

Unter den sonstigen Sachgütern sind gesellschaftliche Werte zu verstehen, die beispielsweise eine hohe funktionale Bedeutung haben oder hatten (z. B. Tunnel, Brücken, Türme, aber auch historische Gebäude, Geräte etc.). Aufgrund der Funktionsbedeutung bzw. der hohen Umweltaufwendungen, die ihre Konstruktion oder Wiederherstellung verursachen, sind sie zu erhalten. Viele Aspekte werden allerdings schon im Rahmen der Behandlung der anderen Schutzgüter mit abgedeckt.

Im Folgenden werden insbesondere die Auswirkungen einer Höchstspannungsleitung auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter differenziert nach technischer Ausführung (Freileitung, Erdkabel und Seekabel) für den Bau betrachtet. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen von Höchstspannungsleitungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind zum Teil vernachlässigbar bzw. durch andere Schutzgüter (zum Beispiel Landschaft und Boden) bereits abgedeckt.“

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

Auch sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vertreten.

13.1.8 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung kann allenfalls über einen kurzen Zeitraum getroffen werden, da viele standörtliche und wirtschaftliche Parameter zu einer sich schnell ändernden Ausgangslage führen können.

Vorausgesetzt, diese Parameter würden zumindest für einen kurzfristig überschaubaren Zeitraum von wenigen Jahren konstant bleiben, dann könnte sich folgendes Bild abzeichnen:

- Die landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund des ungünstigen Zuschnitts der Fläche nicht wieder aufgenommen werden.



- Bei Nichtdurchführung des Planungsvorhabens wird die Fläche – zumindest für einen überschaubaren Zeitraum – weiterhin im Brachestadium verbleiben. Bei Unterlassung einer Mahd wird sich voraussichtlich fortschreitend ein Brombeergebüsch und in dessen Folge ein möglicherweise ein Gehölzbestand etablieren, der von Robinien und Frühblühender Traubenkirsche geprägt werden könnte.
- Wie bereits im Kapitel 13.1.2.2 „Reale Biotoptypen“, ab S. 78, und im vorhergehenden Absatz ausgeführt, wird sich die Fläche ohne entsprechende lenkende Maßnahmen nicht in eine Sand-Heide entwickeln.

13.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung des Planvorhabens gehen Veränderungen einher, die in der nachfolgenden Flächenbilanz gegenübergestellt werden:

Tabelle 5: Flächenbilanz

Biotoptyp	Bestand	Inanspruchnahme	Erhalt	Neuanlage	Planung
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen	1.346	0	1.346	4.374	5.720
1.1 Versiegelte Fläche – Kurtekottenweg	504	0	504	0	504
1.2 Gebäude, Wege & Plätze, versiegelt mit nachgeschalteter Versickerung	0	0	0	3.426	3.426
1.3 Wege & Plätze, teilversiegelt (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster)	0	0	0	948	948
1.4 Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	842	0	842	0	842
2 Begleitvegetation	238	16	222	0	222
2.4 Wegraine	238	16	222	0	222
3 Landwirtschaftliche Flächen, halbnatürliche Kulturbiotope und gartenbauliche Nutzfläche	0	0	0	9.145	9.145
3.5 Artenreiche Mähwiese	0	0	0	9.145	9.145
4 Grünflächen und Gärten	184	62	122	6.567	6.689
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	62	122	0	122
4.3 Zierbeete / Grünfläche ohne Gehölze	0	0	0	275	275
4.7 Parkartiger Garten, Grünanlage	0	0	0	6.292	6.292
5 Brachen (flächig bzw. streifig)	20.395	20.395	0	0	0
5.1 Ackerbrache	20.395	20.395	0	0	0
7 Gehölze	392	272	120	659	779
7.2 Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	392	272	120	0	120
7.2 Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	0	0	0	659	659
Summen	22.555	20.745	1.810	20.745	22.555

Aus der Flächenbilanz wird ersichtlich, dass infolge der Inanspruchnahme der Ackerbrache (Biotoptyp 5) durch das Planvorhaben einerseits der Anteil der teilversiegelten bis versiegelten Fläche (Biotoptyp 1) zunimmt, andererseits aber auch Gehölzbestände (Biotoptyp 7) und Grünflächen (Biotoptyp 4) entwickelt werden, insbesondere aber die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Biotoptyp 3) einen großen Flächenanteil einnimmt.



13.2.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

13.2.1.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit einher:

Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
Temporäre Beeinträchtigung durch Baubetrieb	22.555 m ²	Während der Bauphase ist das Plangebiet als Baustelle charakterisiert. Mit dem Baustellenbetrieb gehen temporär visuelle und akustische Beeinträchtigungen einher, die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme enden. Insbesondere die akustischen Störungen können für die angrenzenden Wohngebiete und die Kita temporär beeinträchtigend sein.	ja
Beeinträchtigung der Straßen und Wege durch den Baustellenbetrieb und -verkehr	. / .	Während der Bauphase kann es durch den Baustellenverkehr temporär zu Behinderungen insbesondere auf dem Kurtekottenweg kommen. Die nicht öffentlichen Trampelpfade durch das Gebiet sind voraussichtlich über den Zeitraum der Bauphase nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Die Beeinträchtigungen sind jeweils kurzfristig und nur von geringer Erheblichkeit.	nein
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
(Teil-)Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung	20.395 m ²	Infolge der Realisierung des Planvorhabens wird die – bereits seit Jahren ausgesetzte – Nutzung der Landwirtschaftsfläche zumindest im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgegeben und die Fläche zu einem Wohnheim mit angrenzenden Grün- sowie Ausgleichsflächen entwickelt. Der Verlust der Landwirtschaftsfläche wird nicht als erheblich betrachtet, da zum einen die Existenz des Pächters nicht gefährdet ist und zum anderen die Fläche seit Jahren nicht landwirtschaftlich genutzt wird.	nein



Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Belastungen durch zusätzlichen Verkehr	Wochentag – 30 Kfz/Tag Wochenendtag – 52 Kfz/Tag	<p>Durch die BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024a) wurde eine Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I durchgeführt. Die Aussagen zum Istfall werden im Kapitel 13.1.1.2, S. 73, dargestellt.</p> <p>Für den Plan-Prognosefall errechnet sich aufgrund des Betriebskonzept für das Wohnheim nur ein vergleichsweise geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen von wochentags 30 Kfz/Tag und wochenendtags von 52 Kfz/Tag. Hauptsächlich besteht dieses Verkehrsaufkommen durch die Betreiber*innen und Fahrdienste der Sportler*innen am Nachmittag. Am Wochenende sind zusätzlich Verkehre durch den Besuch von Sportler*innen zu erwarten.</p> <p>Als Ergebnis der Analyse drei verschiedener Erschließungswege stellte sich heraus, dass die verkehrliche Erschließung des Wohnheims „mit einer direkten Anbindung an den Kurtekottenweg insgesamt die beste Lösung darstellt.“ (BRILON BONDZIO WEISER GMBH 2024a)</p> <p>Im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen zeigt sich bei einer Überlagerung der Tagesganglinien der Neuverkehre mit der erhobenen Grundbelastung (Istfall, vgl. Kapitel 13.1.1.2, S. 73), „dass die mit dem Wohnheim verbundenen Verkehre auf dem Kurtekottenweg nicht spürbar sein werden.“ (BRILON BONDZIO WEISER GMBH 2024a)</p>	nein
Lärm – Verkehr		<p>Das schalltechnische Gutachten (BRILON, BONDZIO, WEISER GMBH 2024) wird im Hinblick auf den Analysefall und den Prognose-Nullfall im Kapitel 13.1.1.3, S. 74, ausgeführt.</p> <p>Für den Prognose-Planfall kommt das schalltechnische Gutachten in Bezug auf die Erschließung über den Kurtekottenweg zu folgenden Ergebnissen:</p>	nein
		<p>„... <u>Verkehrslärm – Fernwirkung über den Geltungsbereich hinaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 [10] an den meisten Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. • An dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ wurden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 63,7/58,7 dB(A) tags/nachts errechnet, womit der Orientierungswert von 55/45 dB(A) für WAGebiete überschritten ist. • Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Nullfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,9/1,0 dB(A) tags/nachts zu erwarten. • Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall V1 ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,6/0,6 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Maximal sind im Planfall an dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ 64,6/59,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten. • Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose-Planfall V3 ist eine Zunahme der Beurteilungspegel im Untersuchungsbereich um bis zu 0,6/0,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Maximal sind im Planfall an dem Haus „Elisabeth-Langgässer-Straße 16“ 64,6/59,7 dB(A) tags/nachts zu erwarten. • Eine wahrnehmbare Veränderung der Lärmbelastung im Verlauf der öffentlichen Straßen ist nicht zu erwarten. • Die Grenze der potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts wird an keinem Immissionsort erreicht. 	



Tabelle 6: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
		<p><u>Technischer Anlagenlärm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [21] für WA-Nutzungen an den untersuchten Immissionsorten in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden können • Durch Spitzenpegel von Einzelgeräuschen sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten. <p><u>Baulicher Schallschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Außenbauteile der Gebäude müssen maximal ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 [8] von 40 bis 42 dB aufweisen. • Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente erforderlich. <p>Insgesamt ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ aus schalltechnischer Sicht mit den beschriebenen Maßnahmen realisierbar ist.“ (BRILON, BONDZIO, WEISER GMBH 2024)</p>	
Lärm – Gewerbe	./.	<p>Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm (CURRENTA 2024) wird im Kapitel 13.1.1.3, S. 74f, ausgeführt. Im Hinblick auf das Plangebiet wird dort ausgeführt:</p> <p>Die berechneten Beurteilungspegel im Plangebiet betragen bei freier Schallausbreitung auf einer Höhe von 5 m zwischen 47 und 50 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 41 und 43 dB(A) im Nachtzeitraum. Die an den Fassaden maximal berechneten Beurteilungspegel betragen dabei zwischen 45 und 48 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 34 und 42 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet nach TA-Lärm (Tags) von 55 dB(A) werden unterschritten. Für den Nachtzeitraum werden an zwei von vier Immissionspunkten die Richtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Die mit dem Vorhaben verbundene Wohnnutzung kann hilfsweise auch als eine Nutzung betrachtet werden, die regelmäßig in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Richtwerte der TA-Lärm (Nachts) für das Mischwohnen (MI) von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet.</p> <p>„Es ist festzustellen, dass die berechneten Beurteilungspegel im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum unterschreiten. Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes vor den Geräuschemissionen, die sich aus dem Betrieb von haustechnischen Anlagen des Wohnheims ergeben, sind in Abschnitt 7 Anforderungen formuliert, deren Einhaltung im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend zu regeln ist.“ (CURRENTA 2024) – Diese Hinweise finden Berücksichtigung.</p>	nein



13.2.1.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Der partielle Verlust der seit Jahren brach liegenden Landwirtschaftsfläche gefährdet nicht die Existenz des Bewirtschafters.
- Eine fußläufige Querung des Gebietes wird auf privaten Wegen – abschnittsweise Trampelpfaden – weiterhin ermöglicht.
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen reduzieren die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen.
- Durch den bauzeitlichen Einsatz von Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik werden Störwirkungen auf das unvermeidbare Maß reduziert.
- Infolge der Realisierung des Wohnheims wird insbesondere durch die südlich vorgesehene Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen eine potenzielle Wohnbaufläche gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan aus der planungsrechtlichen Perspektive entzogen.

13.2.1.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Alle mit Realisierung des Planvorhabens einhergehende Veränderungen sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit von geringer erheblicher Wirkung.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Mensch und menschliche Gesundheit	gering		gering	Gering

Positive Wirkungen

Infolge der Realisierung des Wohnheims wird insbesondere durch die südlich vorgesehene Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen eine potenzielle Wohnbaufläche gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan aus der planungsrechtlichen Perspektive entzogen.

13.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

13.2.2.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einher:



Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		Erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
Verlust von Biotopen durch baubedingte Flächeninanspruchnahme	. /.	In Folge der temporären Anlage von Baustelleneinrichtung, Bodenlager, Baustraßen u.a. werden Biotope in unterschiedlichem Maß der Erheblichkeit in Anspruch genommen. Da die nachfolgende Bebauung dauerhaft die temporären Beeinträchtigungen überlagert und damit im Vordergrund steht, werden die baubedingten Veränderungen als untergeordnet betrachtet und es wird auf die nachfolgend beschriebenen anlagebedingten Beeinträchtigungen verwiesen.	s.u.
Beeinträchtigung von Biotopen durch bauzeitliche Verlärmung, Schadstoffeinträge und visuelle Störungen	. /.	Mit dem Baustellenbetrieb gehen Lärm- und Schadstoffmissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen einher, die mit Abschluss der Arbeiten enden. Die vorübergehenden Beeinträchtigungen betreffen vornehmlich die Ruderalfläche (ehemalige Ackerfläche) und die angrenzenden Gärten. Bei den hier kartierten Vögeln handelt es sich um ungefährdete Arten, die an die Nähe des Menschen und der Siedlungen gewöhnt sind und durch die Baumaßnahme in der Regel nicht vertrieben werden. Der in der renaturierten Düne lokalisierte Lebensraum des Schwarzkehlchens ist ebenfalls von den bauzeitlichen Wirkungen nicht betroffen. Die erfassten Fledermäuse nutzen das Plangebiet als nächtliches Jagdhabitat und werden somit durch die am Tage stattfindenden Arbeiten nicht beeinträchtigt. Die baubedingten, vorübergehenden Beeinträchtigungen sind somit nicht von erheblicher Wirkung.	Nein
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
Verlust / Funktionsverlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Flächeninanspruchnahme bzw. -umwandlung und (Teil-)Versiegelung	20.745 m ²	Das Planvorhaben erfordert die Inanspruchnahme der nachfolgenden Biotoptypen (vgl. Tabelle 8, S.107).	
	[m ²]		
	16	2.4 Wegraine	Ja
	62	4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	Ja
	20.395	5.1 Ackerbrache	Ja
	272	7.2 Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	Ja
Funktionsverlust und Beeinträchtigung von Austausch-/ Wechselbeziehungen von Teil- bzw. Gesamtlebensräumen durch Zerschneidung bzw. Barrierewirkung	20.395 m ²	Durch die partielle Inanspruchnahme der Ackerbrache / Ruderalfläche (ehemalige Ackerfläche) für das Wohnheim geht für die Lebensgemeinschaft „Ruderalfläche“ ein Teillebensraum verloren. Die Ruderalfläche wird zudem von der Fauna der angrenzenden Gehölzbestände zur Nahrungssuche genutzt. Die geplante Kompensation in Form der Anlage einer landschaftstypischen artenreichen Mähwiese im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie südöstlich an diesen angrenzend wird den Verlust jedoch mehr als ausgleichen.	Ja



Tabelle 7: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		Erheblich
		Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekten kommen im Planungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung zu, da die Vogelarten und die Fledermäuse hochmobil sind. Zudem wirkt die angrenzende Bebauung bereits als Barriere. Auch für die Zauneidechse stellt die Bebauung allenfalls eine geringe Beeinträchtigung dar, da sie schwerpunktmäßig zwischen dem renaturierten Dünenbereich und der Kompensationsfläche südwestlich des Kurtekottenweges wandern wird und den Bereich zur nördlich / nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung der Bertha-von-Suttner-Straße und der Elisabeth-Langgässer-Straße allenfalls sporadisch durchstreift.	Ja
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Beeinträchtigung von Biotopen durch akustische und optische Emissionen	. / .	Die von dem Wohnheim ausgehende Lärmentwicklung sowie auch optische Emissionen könnten eine Störwirkung auf die Fauna angrenzender Biotopbestände ausüben. Durch die derzeitige Nutzung des Geländes zur Wegeabkürzung sowie zum Hundeausführen und durch die nachbarschaftlichen Aktivitäten in den angrenzenden Gärten und der Kita ist das Gebiet bereits stark gestört. Die betriebsbedingten Einflüsse des Wohnheims tragen deshalb nicht zu weitergehenden Störungen bei. Zudem handelt es sich bei den kartierten Vögeln um ungefährdete Arten, die an die Nähe des Menschen und der Siedlungen gewöhnt sind und durch die beschriebenen Aktivitäten nicht vertrieben werden. Der im Bereich der renaturierten Düne und im Wegedreieck des Kurtekottenweges lokalisierte Lebensraum des Schwarzkehlchens ist von den betriebsbedingten Wirkungen nicht betroffen. Die erfassten Fledermäuse nutzen das Plangebiet als nächtliches Jagdhabitat und werden somit durch die überwiegend am Tag erfolgenden Aktivitäten nicht gestört. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen werden somit nicht als erheblich eingestuft.	Nein

Fauna

Das Kapitel 13.1.2.3 „Fauna“, ab S. 79, nimmt bereits im Zusammenhang mit der Beschreibung der Untersuchungen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung das Ergebnis vorweg, welches nachfolgend nochmals wiederholt wird:

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

Kompensation

Mit der Realisierung des Planvorhabens gehen Veränderungen im Biotopbestand einher, die bereits in der Tabelle 5 (S. 100) quantitativ dargestellt, in der Tabelle 7 im Hinblick auf ihre Bedeutung beschrieben und in der nachfolgenden Tabelle 8 in Bezug auf den Biotopwert / Flächenwert der Planung qualitativ betrachtet werden:



Tabelle 8: Flächen- und Wertbilanz

Code	Biotoptyp	Bestand			Planung		
		Flächenanteil [m ²]	Grundwert A	Flächenwert A	Flächenanteil [m ²]	Grundwert P	Flächenwert P
1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden						
1.1	Versiegelte Fläche – Kurtekottenweg	504	0	0	504	0	0
1.2	Gebäude, Wege & Plätze, versiegelt mit nachgeschalteter Versickerung	0	0,5	0	3.426	0,5	1.713
1.3	Wege & Plätze, teilversiegelt (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster)	0	1	0	948	1	948
1.4	Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	842	3	2.526	842	3	2.526
2	Begleitvegetation						
2.4	Wegraine	238	4	952	222	4	888
3	Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotop und gartenbauliche Nutzfläche						
3.5	Artenreiche Mähwiese – Kompensationsmaßnahme M1	0	8	0	9.145	6	54.870
4	Grünflächen, Gärten						
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	2	368	122	2	244
4.3	Zierbeete / Grünfläche ohne Gehölze	0	2	0	275	2	550
4.7	Parkartiger Garten, Grünanlage	0	5	0	6.292	4	25.168
5	Brachen						
5.1	Ackerbrache	20.395	5	101.975	0	5	0
7	Gehölze						
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	392	5	1.960	120	5	600
7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% - Kompensationsmaßnahme M2	0	5	0	659	5	3.295
Summe Fläche		22.555			22.555		
Gesamtflächenwert				107.781			90.802

Dem Plangebiet kommt in seiner derzeitigen biotischen Ausstattung ein Gesamtflächenwert A von 107.781 Biotopwertpunkten zu, wie bereits auch im Kapitel 13.1.2.2 (Seite 78 ff) und Tabelle 2 dargestellt wurde.

Mit dem Planungsvorhaben gehen jedoch die in Tabelle 5 (S. 100), Tabelle 7 (S. 105) und Tabelle 8 (S. 107) beschriebenen und quantitativ wie qualitativ bewerteten Eingriffe einher.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation dieser Eingriffe ist die Anlage einer landschaftstypischen 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.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen kommt damit der Planung der Gesamtflächenwert P von 90.802 Biotopwertpunkten zu, die mit einer Biotopwertdifferenz von -16.979 Biotopwertpunkten abschließt.

Der damit verbleibende Ausgleich wird auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383 teilw. und Flur 26, Flurstück 271 teilw.), die sich in einer gesonderten Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindetet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese) sichergestellt. Hierzu erfolgt eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger.

13.2.2.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

Bauzeitliche Maßnahmen

- Während der Bauphase wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) mit Weisungsbefugnis eingesetzt.
- Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Tiere durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (hier: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten; vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren; erhebliche Störungen) sollen die Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs-, Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Arten, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. mit deutlich erkennbaren Bauaktivitäten beginnen. Insbesondere die Baufeldfreimachung hat in diesem Zeitraum zu erfolgen.
- Alternativ, soweit ein Beginn der Baumaßnahme im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.10. unabdingbar sein sollte, ist Folgendes zu berücksichtigen:
 - Es ist rechtzeitig Kontakt mit der Stadt Leverkusen – Untere Naturschutzbehörde aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
 - Grundsätzlich sind in diesem Fall, vorlaufend zur Brutzeit (also ab Anfang März), auf den betroffenen Flächen vergrämende Maßnahmen durchzuführen, die eine Ansiedlung von Vogelarten der offenen bis halboffenen Landschaft verhindern.



- Sollten wider Erwarten Tiere oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten während der Arbeiten angetroffen werden, so sind die weiteren Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kontakt mit der Stadt Leverkusen - Untere Naturschutzbehörde aufzunehmen.
- Zauneidechse: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell wandernder Zauneidechsen wird die Baustelle auf der Seite zur Ruderalfläche durch einen Reptilienschutzzaun bauzeitlich abgesperrt.
Für den Reptilienschutzzaun ist eine glatte Folie und nicht ein strukturiertes Gewebe zu verwenden, da an diesem Tiere aufsteigen können. Der Zaun sollte mindestens eine lichte Höhe von 50cm haben, zur Vermeidung von Übersteigung in Anlaufrichtung geneigt sein und am Boden entweder 10cm eingegraben oder eine Lasche von 10 cm umgeschlagen und übererdet werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. (vgl. Abbildung ASP)
Der Schutzzaun muss spätestens Ende März angelegt sein. Die Maßnahme wird von der Ökologischen Baubegleitung überwacht.
- Gehölzeinschläge, soweit diese wider Erwarten erforderlich werden sollten, sind zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (BNatSchG §39(5)).
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in der Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden. Um die Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten ganzjährig zu minimieren, ist der Betrieb von Nachtbaustellen über eine längere Zeit zu vermeiden.

Eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist auf das Mindestmaß zu reduzieren und es müssen Leuchtmittel/Lampen eingesetzt werden, die im Hinblick auf Fledermäuse und Insekten verträglich sind.

- Bei den Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 und der RAS-LG4 bzw. ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen. Randlich angrenzende Vegetationsflächen – vor allem Wälder, Hecken und Einzelbäume / Baumgruppen – sind während der Bauphase zu sichern / schützen.

Anlage-/Planungsbezogene Maßnahmen

Kompensationsmaßnahmen

Die im Zusammenhang mit dem Planvorhaben stehenden Kompensationsmaßnahmen werden im Kapitel 13.3.2 (ab S. 124) beschrieben.

Jagdhabitat für Fledermäuse

Zur Eingrünung des Wohnkomplexes sind lebensraumtypische Gehölzstreifen geplant, die zudem als Leitstrukturen und Jagdhabitat für Fledermäuse dienen können.

Fördermaßnahmen für Tiere

Das Anbringen von Ganzjahres-Fledermaus-Quartieren und Mauersegler-Nist- bzw. -Einbaukästen an den künftigen Gebäudefassaden ist wünschenswert. Weiterführend praktische Informationen hierzu bietet die PDF-Broschüre des NABU Landesverband Berlin (2023) „Annahme von Brutstätten und Quartieren als Ersatzmaßnahmen durch ausgewählte gebäudebewohnende Arten in Berlin“.



Stellplatzbegrünung

Auf den Stellplatzanlagen ist pro fünf angefangenen Kfz-Stellplätze ein Laubbaum aus der Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht durch Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste

Artnamen, deutsch	Artnamen, wissenschaftlich	Pflanzqualität
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Hochstamm, aus weitem Stand, 4xv, mit Drahtballierung, 18-20
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Zierapfel	<i>Malus baccata</i> „Street Parade“	
Kultur-Birne	<i>Pyrus communis</i>	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i> „Fastigiata“	

Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind ab einer Gesamtfläche von 100 m² zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen insbesondere auf nachtaktive wie auch nachts ruhebedürftige Tiere soll die Beleuchtung umweltgerecht geplant werden. Insbesondere folgende Maßnahmen sollen berücksichtigt werden:

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel;
Es sollen warmweiße Farbtemperatur gewählt werden, die 2.700 Kelvin nicht übersteigen. Vorzugsweise soll bernsteinfarbenes Licht mit einer Lichtfarbe von 2.200 Kelvin Anwendung finden, das auch als „Amber“ oder „Vintage“ angeboten wird.
- nur dort, wo sie notwendig ist
- nur in der erforderlichen Intensität
- nur in dem Zeitraum, in dem sie benötigt wird
- keine Anstrahlung von Naturobjekten
- Anstrahlungen von Bauwerken möglichst vermeiden, zumindest saisonal und zeitlich begrenzen und Lichtkegel gezielt auf das zu beleuchtende Objekt ausrichten
- vorzugsweise Beleuchtung von oben
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwenden
- Oberflächentemperatur unter 60°C
- aus Gründen des Insektenschutzes kurzwellige Anteile im abgestrahlten Spektralbereich minimieren und in naturnahen Bereichen gänzlich darauf verzichten



- Gebäude mit Ausflughöffnungen von Fledermausquartieren dürfen nicht beleuchtet werden
- Lichtemissionen aus dem Gebäudeinneren vermeiden

Weitere planerische Hinweise geben z.B. die folgenden Leitfäden:

- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach - <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

Glas

Zur Vermeidung von zumeist tödlichen Vogel-Kollisionen an Glasfronten sind folgende Hinweise zu beachten:

Problematische Glasflächen vermeiden

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, Verbindungsgängen, Autohäusern)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern

Unvermeidbare Glasflächen wirksam markieren

- Verwendung von geprüften «hoch wirksamen» Markierungen
- bei freistehenden Glaswänden Markierungen auf beliebiger Seite
- wenn Spiegelungen auftreten, Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe (Ausnahmen entsprechend den Prüfberichten zu den als «hoch wirksam» getesteten Produkten)
- Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiß, Orange, Rot und Silbermetallisch)
- bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20% bis 25%
- Kriterien für hoch wirksame Markierungen, bei maximalem Kontrast:
 - horizontale Linien: mind. 3mm breit, bei 50mm Kantenabstand
 - vertikale Linien: mind. 5mm breit, bei 100mm Kantenabstand
 - schwarze Punkte: mind. 10mm Durchmesser, im 90mm-Raster
 - metallisch-reflektierende Punkte: mind. 9mm Durchmesser, im 90mm-Raster
- die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken
- nur geprüfte Markierungen gewährleisten hoch wirksamen Vogelschutz!

Weitere planerische Hinweise geben z.B. die folgenden Leitfäden:

- Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach - <https://vogelglas.vogelwarte.ch/>



13.2.2.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Die bau- und anlagebedingte Inanspruchnahme der Biotoptypen führt zu einem Verlust / Funktionsverlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Die Beeinträchtigung ist von mittlerer Erheblichkeit, da eine Realisierung des Planvorhabens vornehmlich einen Teil der bedingt artenarmen Ruderalfläche und kleinflächige Gehölzbestände, welche aus den Gärten in die Fläche hineingewachsen sind, in Anspruch nimmt.

Durch die anlagebedingte Inanspruchnahme geht für die Lebensgemeinschaft „Ruderalfläche“ ein Teillebensraum verloren, der auch von der Fauna der angrenzenden Gehölzbestände zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Die diesen Bereich nutzende Lebensgemeinschaft besteht jedoch aus häufigen und ungefährdeten Arten, die ihren Schwerpunkt im menschlichen Siedlungsbereich haben und somit nicht aus dem Raum vertrieben werden. Die als Kompensationsmaßnahme geplante artenreiche Mähwiese im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie südöstlich an diesen angrenzenden, welche zudem von Gehölzbeständen begleitet wird, gleicht den Lebensraumverlust aus. Somit ist die Beeinträchtigung in ihrer Wirkung nur von mittlerer Erheblichkeit.

Alle weiteren Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel		gering	mittel

Die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden über die biotischen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt, die aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

Positive Wirkungen

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 eingrünzt 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.



13.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

13.2.3.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche einher.

Tabelle 9: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche

Wirkfaktor		Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ	erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
(Temporärer) Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenlager, Baustraßen etc. (Wirkfaktoren: Abgrabung, Aufschüttung, Verdichtung)	. / .	In Folge der temporären Anlage von Baustelleneinrichtung, Bodenlager, Baustraßen u.a. werden Böden in unterschiedlichem Maß in Anspruch genommen (temporäre Veränderung Bodenrelief, Bodenaufbau, Bodenart und Bodenwasserhaushalt). Da die nachfolgende Bebauung dauerhaft die temporären Beeinträchtigungen überlagert und damit im Vordergrund steht, werden die baubedingten Veränderungen als untergeordnet betrachtet und auf die anlagebedingten Beeinträchtigungen verwiesen.	s.u.
Temporäre Beeinträchtigung von Bodenschutzfunktionen durch baubedingten Schadstoffeintrag	. / .	Infolge des Baustellenbetriebs (Maschineneinsatz, Betankung, Wartungen und Reparaturen) könnten gefährdende Stoffe in den Boden- und Wasserkörper gelangen. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (vgl. Kapitel 13.2.3.2, S. 113) sind diese Beeinträchtigungen vermeidbar.	vermeidbar
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
Partieller Funktionsverlust (Zerstörung des Bodengefüges, der Bodenstruktur, der Horizontabfolge) und Flächeninanspruchnahme / Versiegelung von schutzwürdigen Böden	4.374 m ²	Der Braunerde des Plangebietes wird wegen der tiefgründigen Sand- und Schuttböden eine hohe Funktionserfüllung ⁵ als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte zugewiesen. Das geplante Wohnheim umfasst inkl. der Nebenfläche eine prognostizierte zusätzliche Flächeninanspruchnahme / (Teil-)Versiegelung im Umfang von 4.374 m ² (vgl. Tabelle 5, S. 100) wodurch es zum Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz und damit zum Verlust der biotischen Lebensraum- und natürlichen Ertragsfunktion kommt.	ja
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten	. / .	Von dem Wohnheim gehen keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen aus.	nein

13.2.3.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Die flächige Versiegelung des Bodens ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Es hat ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu erfolgen.

⁵ Abfolge der Schutzwürdigkeits- / Wertigkeitsstufe: hoch => sehr hoch => besonders hoch



- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen angrenzender, höherwertiger Biotope werden während der Bauausführung Arbeitsräume, Baustelleneinrichtungen und Bodenmieten auf das technisch notwendige Maß beschränkt.
- Anfallende Bodenmassen sind im Gebiet zu belassen.
- Die Bodenarbeiten erfolgen nach DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten und DIN 19731 Bodenbeschaffenheit.
- Im Bereich der Maßnahmenflächen mit kompensatorischer Funktion in denen die Böden und Bodenmaterialien nach Bauabschluss wieder natürliche Bodenfunktionen erfüllen sollen, ist ebenfalls die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.
- Der Boden wird im Bereich von baubedingten Verdichtungen aufgelockert und vegetationsfähig wieder hergestellt.
- Zur Vermeidung von Bodenkontaminationen erfolgt die Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen.

13.2.3.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Mit der anlagebedingten Versiegelung des Bodens werden biologische, physikalische und chemische Eigenschaften einer Bodenfläche von 4.374 m² beeinträchtigt, die in ihrer Wirkung von mittlerer bis hoher Erheblichkeit einzustufen sind.

Alle weiteren Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Boden und Fläche	mittel - hoch		gering	hoch

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.

Positive Wirkungen

Die als artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiese geplante Kompensationsmaßnahme trägt zu einer Renaturierung des im Laufe der landwirtschaftlichen Nutzung mit Nährstoffen angereicherte Ackerbodens bei.

13.2.4 Des Weiteren wird durch den Erhalt der an das Plangebiet angrenzenden Ruderalfläche der Verbleib einer weiteren Grundfläche der Düne gewährleistet. Schutzgut Wasser

13.2.4.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser einher:



Tabelle 10: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Wirkfaktor		Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ	erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
Gefahr der Grundwasserverschmutzung	. / .	Infolge des Baustellenbetriebs (Maschineneinsatz, Betankung, Wartungen und Reparaturen) können gefährdende Stoffe in den Boden- und Wasserkörper gelangen. Durch geeignete Sicherungs- und Betriebsmaßnahmen (vgl. Kapitel 13.2.4.2, S. 115) sind diese Beeinträchtigungen jedoch vermeidbar.	vermeidbar
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch den Verlust der Infiltrationsfläche über Grundwasserleitern	3.426 m ²	Das geplante Wohnheim verursacht eine prognostizierte Versiegelung (ohne Teilversiegelung) im Umfang von 3.426 m ² (vgl. Tabelle 5, S. 100). Dadurch kommt es zum Verlust versickerungswirksamer Flächen. Da das anfallende unbelastete Oberflächenwasser jedoch vor Ort versickert wird, bleibt die Grundwasserneubildungsrate erhalten und es werden die nachteiligen Folgen der Versiegelung gemindert und einer Abführung des Wassers ins Kanalsystem vermieden.	ja
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	. / .	Von dem Wohngebiet gehen keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen aus.	nein

13.2.4.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Die Planung sieht eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet vor.
- Zur Vermeidung von Grundwasserkontaminationen erfolgt die Betankung, Wartung und Reparatur von Baufahrzeugen und -maschinen an besonderen, dafür technisch eingerichteten Plätzen.
- Bzgl. des Umgangs mit Wasser gefährdenden Stoffen ist sicherzustellen, dass alle Regeln und Vorschriften eingehalten werden.

13.2.4.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Das Planvorhaben umfasst eine Versiegelung von 3.426 m², die zu einem entsprechenden Verlust versickerungswirksamer Fläche beiträgt. Unter Berücksichtigung des Versickerungskonzeptes wird die Erheblichkeit der Beeinträchtigung als gering bewertet.

Alle weiteren Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.



Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingd	betriebsbedingd	
Wasser	gering		gering	gering

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden über die biotischen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt, die aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

13.2.5 Schutzgut Klima und Luft

13.2.5.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft einher:

Tabelle 11: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
Beeinträchtigung von Flächen mit lufthygienischer und klimatischer Ausgleichsfunktion durch Bauzeit bedingte Schadstoffemissionen	. /.	Mit dem Baustellenbetrieb gehen Schadstoffimmissionen (Baufahrzeuge, Baumaschinen) einher, die mit Beendigung der Arbeiten enden. Aufgrund der vorübergehenden Erscheinung und der geringen Belastungszunahme werden die zusätzlichen Schadstoffimmissionen als nicht erheblich eingestuft.	nein
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
Beeinträchtigung des Geländeklimas, insbesondere der „thermischen Ausgleichsfunktion“ des Plangebietes	4.374 m ²	Das geplante Wohngebiet umfasst eine prognostizierte (Teil-)Versiegelung im Umfang von 4.374 m ² (vgl. Tabelle 5, S. 100). Die von der PEUTZ CONSULT (2024) für das Plangebiet durchgeführte Kaltluftuntersuchung (vgl. Kapitel 13.1.5, S. 96f) hat neben dem Ist-Zustand auch die Auswirkungen des Planvorhabens (Plan-Zustand) auf Basis des Kaltluftabflussmodell KLAM_21 untersucht. Dabei wird das Modell mit mehreren Daten gespeist, die für die Kaltluftproduktion und Umverteilung entscheidend sind. Bei den zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens handelt es sich eher um kleinräumige Effekte. Der betrachteten Fläche wird in der Klimaanalysekarte des LANUV ein mittlerer Kaltluftstrom zugeordnet. Allerdings grenzen direkt nördlich sowie westlich Siedlungsgebiete mit einer schwachen bis mittleren nächtlichen Überwärmung an das Plangebiet an. Demnach ist das Plangebiet auch in der Bauleitplanung mit Blick auf die Kaltluftversorgung sensibel zu behandeln. Die durch die Simulation des Kaltluftmodells KLAM_21 berechneten Ergebnisse zeigen, „dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage keine relevante Kaltluftleitfunktion übernimmt. In den frühen Nachtstunden ergeben sich im Umfeld des Plangebietes noch keine signifikanten Kaltluftabflüsse über dem Plangebiet. In der zweiten Nachthälfte wird das Plangebiet dann zwar von Kaltluft überströmt, allerdings wird diese aufgrund ihrer Ost-West-Ausrichtung bereits durch das dem Plangebiet vorgelagerte Wohngebiet umgelenkt.“	nein



Tabelle 11: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
		<p>Die Veränderungen im Kaltluftgeschehen infolge des Planvorhabens fallen aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten eher gering aus. Hierzu trägt auch die Planung an sich bei. Da ein Großteil der vorgesehenen Gebäude eine Höhe von 6,52 m hat, kann die Kaltluft, welche in der zweiten Nachthälfte über das Plangebiet fließt, die Gebäude überströmen.“ (PEUTZ CONSULT 2024)</p> <p>Diese Bewertung des Kaltluftgeschehens trifft auch für den modifizierten B-Plan-Entwurf (Verschiebung des Gebäudes um 10 m nach Osten sowie leichte Drehung) zu. Im Hinblick auf die Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss wird von keinen relevanten Veränderungen ausgegangen.</p> <p>„Der Einfluss des Planvorhabens auf das Mikroklima kann mit der vorliegenden Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen [...] ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken kommt.“ (PEUTZ CONSULT 2024)</p> <p>„Um die Einflussnahme des Planvorhabens auf das Kaltluftgeschehen innerhalb der Plangebietsgrenzen gering zu halten, sollte in der weiteren Planung darauf geachtet werden Kaltluftproduktionsflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten.“ (PEUTZ CONSULT 2024)</p> <p>Hierzu empfiehlt das Gutachten eine möglichst geringe Versiegelung natürlicher Flächen und die Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünungen.</p>	
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Beeinträchtigung der Klima- und Luftfunktionen durch Wohnen und Verkehr	. / .	<p>Durch das „Wohnen“ fallen direkte Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern für die Anwendungsbereiche wie Raumwärme, Warmwasser u.a. an.</p> <p>Weitere Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr, der sich jedoch gem. der Verkehrsuntersuchung (BRILON BONDZIO WEISER GMBH 2024) mit 30-52 Kfz/Tag sehr gering ausnimmt.</p>	nein

13.2.5.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht gem. der Empfehlung der Kaltluftuntersuchung (PEUTZ CONSULT 2024) für das Wohnheim die Begrünung der Dachfläche vor. Diese Maßnahme vereint aus klimatischer Sicht eine Vielzahl positiver Wirkungen (Mikroklimaverbesserung, Wasserrückhaltung, Luftschadstofffilterung, Luftschalldämmung etc.), die einen Beitrag zu einer nachhaltigen Verbesserung des Standortklimas leisten können.
- Darüber hinaus ist ein Gehölzstreifen zur Abgrenzung der Zufahrt und des Wohnheims gegenüber der Kompensationsmaßnahme vorgesehen, welcher schließlich auch eine klimatisch ausgleichende Funktion übernimmt.



13.2.5.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Das Plangebiet übernimmt keine relevante Kaltluftleitfunktion. Des Weiteren fallen die Veränderungen im Kaltluftgeschehen infolge des Planvorhabens aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eher gering aus.

Alle weiteren Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Klima, Luft	gering			gering

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft werden über die biotischen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt, die aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

13.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

13.2.6.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem Planungsvorhaben gehen die nachfolgenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft einher:

Tabelle 12: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Erholung

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
Baubedingte Beeinträchtigungen			
(Temporäre) Überformung des Landschaftsausschnitts durch baubedingte Flächeninanspruchnahme	. /.	Während der Bauphase ist das Plangebiet als Baustelle charakterisiert. Da die nachfolgende Bebauung dauerhaft die temporären Beeinträchtigungen überlagert und damit im Vordergrund steht, werden die baubedingten Veränderungen als untergeordnet betrachtet und auf die anlagebedingten Beeinträchtigungen verwiesen.	s.u.
Beeinträchtigung der Straßen und Wege durch den Baustellenbetrieb und -verkehr	. /.	Während der Bauphase kann es durch den Baustellenverkehr temporär zu Behinderungen insbesondere auf dem Kurtekottenweg kommen. Die nicht öffentlichen Trampelpfade durch das Gebiet sind voraussichtlich über den Zeitraum der Bauphase nicht oder nur eingeschränkt nutzbar. Die Beeinträchtigungen sind jeweils kurzfristig und nur von geringer Erheblichkeit.	nein



Tabelle 12: Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft und Erholung

Wirkfaktor	Beeinträchtigung quantitativ / qualitativ		erheblich
Anlagebedingte Beeinträchtigungen			
Überformung der landschaftlichen Eigenart	10.941 m ²	Mit der Realisierung der Wohnbebauung inkl. der Neben- und Grünflächen (Biotoptyp 1.2 – 3.426 m ² , Biotoptyp 1.3 – 948 m ² , Biotoptyp 4.3 – 275 m ² , Biotoptyp 4.7 – Parkartiger Garten, Grünanlage) – aber ohne Kompensationsflächen – wird das gewohnte Bild des von der Ruderalflur geprägten Plangebietes verändert. Zum einen aber fügt sich die Bebauung in die vorhandene Bebauungslinie der Kita und des Wohngebietes ein. Zum anderen wird das Wohnheim be- und eingegrünt und die verbleibende „Freifläche“ als landschaftstypische artenreiche Mähwiese entwickelt. Die landschaftlichen Veränderungen sind damit zwar erheblich, aber in ihrer Wirkung zu relativieren.	ja
Teilweises Entfallen von Wegeverbindungen des nicht öffentlichen Wegesystems	. / .	Nach Aufgabe der Ackernutzung hat sich auf der Privatfläche ein nicht öffentliches Wegesystem etabliert, welches vornehmlich zur fußläufigen Abkürzung und zum Hundeausführen genutzt wird. Einige Wegeabschnitte werden anlagebedingt (Wohnheim) und im Bereich der Kompensationsmaßnahme aufgehoben. Die geregelte, fußläufige Querung des Gebietes wird aber auch weiterhin angeboten.	nein
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen			
Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	. / .	Von dem geplanten Wohnheim gehen keine betriebsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen aus.	nein

13.2.6.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Die Bebauung fügt sich in die vorhandene Bebauungslinie zwischen Kita und Wohngebiet ein.
- Eine Begrünung der Dach- und Fassadenfläche, der Außenanlage sowie die Pflanzung eines Gehölzstreifens zur Abgrenzung der Zufahrt und des Wohnheim gegenüber der Kompensationsmaßnahme bewirken, dass das Bauwerk optisch zurücktritt.
- Im Plangebiet wird eine artenreiche landschaftstypische Mähwiese entwickelt.
- Die angrenzende, derzeit ruderalisierte Freifläche bleibt erhalten.
- Die fußläufige Querung des Gebietes wird weiterhin ermöglicht.

13.2.6.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Die 10.941 m² umfassende Überbauung inkl. Neben- und Grünflächen eines Teils der bisherigen Ackerbrache / Ruderalfläche wird das gewohnte Bild des Plangebietes überprägen. Jedoch passt sich die Bebauung in die Linie zwischen den vorhandenen Baukörpern aus Kita und Wohnbebauung ein und wird zudem eingegrünt, so dass die Beeinträchtigung von geringe – mittlerer Erheblichkeit ist.

Alle weiteren Beeinträchtigungen sind nicht erheblich.



Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Landschaft	gering - mittel		gering	mittel

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaft werden über die biotischen Kompensationsmaßnahmen abgedeckt, die aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

Positive Wirkungen

Anstatt der bisher unregelmäßigen fußläufigen Querung des Gebietes wird es künftig eine feste Wegeführung geben. Die Wege werden als Privatwege auf eigene Gefahr genutzt werden dürfen.

Die im Zusammenhang mit der Kompensation erfolgende Anlage einer landschaftstypischen artenreichen Mähwiese wird zu einer Aufwertung des landschaftlichen Charakters beitragen.

Infolge der Realisierung des Wohnheims wird insbesondere durch die südlich vorgesehene Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen eine potenzielle Wohnbaufläche gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan aus der planungsrechtlichen Perspektive entzogen.

13.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

13.2.7.1 Prognose der Umweltauswirkungen

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Beeinträchtigungen sind somit vorerst nicht zu erwarten. Es sind jedoch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Kapitel 13.2.7.2, Seite 120, zu berücksichtigen.

13.2.7.2 Vermeidung und Minderung

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt die Planung folgende Maßnahmen:

- Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, Tel.: 0228/9834-0, Fax: 0228/9834-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten



13.2.7.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Beeinträchtigungen sind somit vorerst nicht zu erwarten.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering		gering	gering

13.2.8 Vermeidung von Emissionen/sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im nachfolgenden Kapitel beschriebenen energetischen Maßnahmen wie Photovoltaik-Anlage, Dachbegrünung und Brunnenanlage mit Kühlfunktion für den Gebäudekomplex tragen zu einer Reduzierung des Verbrauchs aus CO₂-produzierenden Energiequellen und damit zur Minderung von Emissionen bei.

Abwässer und Abfälle werden entsprechend der Satzungen der Stadt Leverkusen behandelt.

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

Mit dem vorliegenden Planungskonzept können einzelne Maßnahmen der Klimaschutzziele der Stadt Leverkusen umgesetzt werden, die u. A. auch die Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept (2017) und Klimaanpassungskonzept (2020) abdecken und zugleich einen positiven energetischen Effekt aufweisen (vgl. Begründung, Teil A, Kapitel 6.4, 6.5):

So wird ein wesentlicher Teil der Dachflächen des Haus der Talente mit Photovoltaik-Anlagen sowie mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Die Ausrichtung erfolgt entsprechend der optimalen Eignung (Ost-West-Richtung) für Photovoltaik-Anlagen.

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

- Hitzeschild im Sommer (das Dach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage)
- verbesserte Wärmedämmung im Winter (Energieeinsparung)

Zwei weitere Maßnahmen tragen ebenfalls zu einer energetischen Einsparung bei:



- Für den Innenhof eine Glasfassade mit einer Sonnenschutzverglasung vorgesehen.
- Eine Kühlung des Gebäudes soll durch eine Brunnenanlage erfolgen.

13.2.10 Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Aussagen des Landschaftsplans in Bezug auf das Plangebiet werden in Kapitel 12.7.2.6 dargestellt.

Das Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen wird in Kapitel 13.1.1.7 dargestellt.

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

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgüter Luft und Klima ist aufgrund des Planungsvorhabens nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben steht der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität somit nicht entgegen. In diesem Zusammenhang wird von zusätzlichen Maßnahmen abgesehen.

13.2.12 Wechselwirkungen/ Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen und auch innerhalb der Schutzgüter zu verstehen, die sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken oder auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Die Erfassung der Wechselwirkungen ist abhängig von der zur Verfügung stehenden Daten- und Informationsgrundlage und erfolgt in der Regel über die Schutzgut bezogenen Erfassungskriterien und Wirkfaktoren.

Aufgrund der hier vorliegenden Daten und Informationen sowie der planungsstandbezogenen großmaßstäblichen Bearbeitungsebene ist derzeit nur eine generelle und grobe Darstellung der Wechselwirkungen möglich.

Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

- Die in Bezug auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit bezogene bauzeitliche visuelle und akustische Beeinträchtigung ist zwar erheblich aber auf den Bauzeitraum beschränkt. Allerdings können die Bauaktivitäten auch zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna der angrenzenden Lebensräume wie Garten, verbleibende Ruderalfläche und Düne führen sowie zu einer eingeschränkten Nutzung der – allerdings nicht öffentlichen – Wegebeziehungen. Anders als die Auswirkungen auf den Mensch werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft und Erholung nicht als erheblich bewertet.
(Betroffene Schutzgüter: Mensch und menschliche Gesundheit / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Landschaft und Erholung)



Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Die wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird durch die flächige Inanspruchnahme eines Teils der Ruderalfläche verursacht. Dies flächige Inanspruchnahme und die damit einhergehende Versiegelung wirkt sich entsprechend auch auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft und Erholung aus.
(Betroffene Schutzgüter: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Boden / Wasser / Klima und Luft / Landschaft und Erholung)

Schutzgut Boden und Fläche

- Die Inanspruchnahme des Bodens – Braunerde – insbesondere im überbauten Bereich des Plangebietes führt zu Funktionsverlusten bzw. zum Verlust des Bodens, welcher vornehmlich auf die Versiegelung zurückzuführen ist. Die Versiegelung führt auch bei den Schutzgütern Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft und Erholung zu entsprechenden Beeinträchtigungen.
(Betroffene Schutzgüter: Boden / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Wasser / Klima und Luft / Landschaft und Erholung)

Schutzgut Wasser

- Das geplante Wohnheim erfordert eine Versiegelung des Bodens, in deren Folge der Verlust versickerungswirksamer Fläche steht. Durch eine gezielte Versickerung vor Ort wird jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserbildungsrate vermieden werden. Dennoch trägt die Versiegelung auch bei den anderen Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima und Luft sowie Landschaft und Erholung bei.
(Betroffene Schutzgüter: Wasser / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Boden / Klima und Luft / Landschaft und Erholung)

Schutzgut Klima und Luft

- Das geplante Wohnheim und die bei seiner Realisierung erforderliche Versiegelung führt aus klimatischer Sicht nur zu einer geringen Beeinträchtigung der Kaltluftleitfunktion. Jedoch sind in Folge der Versiegelung die prognostizierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Landschaft und Erholung erheblicher zu werten.
(Betroffene Schutzgüter: Klima und Luft / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Boden / Wasser / Landschaft und Erholung)



Schutzgut Landschaft und Erholung

- Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird das gewohnte Bild des von der Ruderalflur geprägten Plangebietes durch den Komplex des Wohnheims inkl. Nebenflächen wie Parkplatz und Grünflächen abgelöst. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt auch im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft zu Beeinträchtigungen.
(Betroffene Schutzgüter: Landschaft und Erholung / Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt / Boden / Wasser / Klima und Luft)

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

- Das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist nicht betroffen.

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

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass schwere Unfälle oder Katastrophen von der Planung auf die Umwelt ausgehen können bzw. dass das Planvorhaben eine besondere Empfindlichkeit diesbezüglich aufweist.

13.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung

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

13.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Schutzgut-bezogen im Prognosekapitel beschrieben, um den unmittelbaren Zusammenhang zwischen Eingriff / Beeinträchtigung und Minderung der Auswirkungen bzw. Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen zu bewahren.

13.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

In Kapitel 13.2.2 (ab S. 104) werden die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beschrieben und in der nachfolgenden Tabelle 8 (S. 107) unter Berücksichtigung der Biotopflächenwerte, insbesondere derjenigen der Kompensationsmaßnahmen M1 & M2, die Gesamtflächenwerte von Bestand – 107.781 Biotopwertpunkten – und Planung – 90.802 Biotopwertpunkten – gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung schließt mit einer verbleibenden Biotopwertdifferenz von - 16.979 Biotopwertpunkten ab.



Der damit verbleibende Ausgleich wird auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383 teilw. und Flur 26, Flurstück 271 teilw.), die sich in einer gesonderten Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese) sichergestellt. Hierzu erfolgt eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind folgende Kompensations- und Sicherungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- M1 – Landschaftstypische artenreiche Mähwiese (Biotopcode 3.5)
- M2 – Gehölzstreifen, Gebüsch (Biotopcode 7.2)

M1 – Landschaftstypische artenreiche Mähwiese

Auf der sandigen Braunerde der Binnendüne gehört die artenreiche Mähwiese des Typs Salbei-Glatthaferwiese zu den landschaftstypisch Elementen.

Hier wird sie als vermittelndes und bereicherndes Landschaftselement zwischen der renaturierten Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Kompensationsmaßnahme südlich des Kurtekottenwegs angelegt, die über ihren floristisch-vegetationskundlichen Wert vor allem in Verbindung mit dem begleitenden Gehölzstreifen (M2) auch eine hohe Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat für u.a. Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Insekten einnimmt.

Die Fläche ist im Planwerk in ihren Abgrenzungen mit einer Größe von 9.145 m² dargestellt. Darüber hinaus wird auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden 23.790 m² großen Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383 teilw. und Flur 26, Flurstück 271 teilw.), die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindet, die artenreiche Mähwiese räumlich erweitert, um den erforderlichen Kompensationsbedarf vollumfänglich abzudecken. Hierzu erfolgt eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger.

Der Biotoptyp Mähwiese wird nach Möglichkeit im Heudrusch-Verfahren mit Mahdgut von benachbarten Salbei-Glatthafer-Wiesen begrünt. Diesbezüglich ist für die Benennung von Spenderflächen der Kontakt mit der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen aufzunehmen.

Sollte eine Begrünung im Heudrusch-Verfahren nicht möglich sein, erfolgt die Ansaat mit Regio-Saatgut des Typs Glatthaferwiese (Frischwiese / Fettwiese – Blumen 30% / Gräser 70% - Rieger-Hofmann) bzw. Grundmischung (Blumen 30% / Gräser 70% - Saaten Zeller) des „Ursprungsgebietes 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“.

Vereinzelt können in der Fläche Sträucher der Maßnahme M2 als Bruthabitat und Anstanzfläche für Vögel sowie (Teil)-Lebensraum für weitere Arten gepflanzt werden.

Vorbereitung der Fläche

- Der Boden sollte vor einer Neuanlage gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur hergestellt. Nach dieser Bodenvorbereitung sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können.



Aussaat

- Günstige Aussaatzeitpunkte sind Februar bis Mai und August bis Oktober. Vorzugsweise sollte vor dem Beginn feuchter Witterung gesät werden.
- Die Ansaatstärke beträgt 3g/m². Zum Ausbringen sollte das Saatgut mit Füllstoffen auf 10g/m² hochgemischt werden.

Mahd

- Im 1. Jahr nach Ansaat ist bei unerwünschtem Aufwuchs ca. 6-8 Wochen nach der Ansaat ein erster sogenannter Schröpfschnitt unbedingt erforderlich. Bei erneutem Unkrautwuchs ist der Pflegeschnitt noch ein- bis zweimal im ersten Jahr nach der Ansaat zu wiederholen. Die unerwünschten Beikräuter sollten unbedingt vor einer Selbstaussaat gemäht oder gemulcht, und bei großen Mengen von der Fläche abgeräumt werden. Bitte nicht tiefer als 5 cm mähen, um die Blattrosetten der frisch aufgelaufenen Wildblumen und Wildgräser nicht zu beschädigen.
- Wiesen auf mageren Standorten können 1-mähdig bewirtschaftet werden, der ideale Schnittzeitpunkt ist hier der Spätsommer. - Bei stärkerem Aufwuchs kann auch eine zweimalige Mahd jährlich im Juni und August erfolgen. - Das Mahdgut bitte von der Fläche entfernen.

Schutz

- Die Maßnahmenfläche wird durch einen Zaun vor ungeregeltem Betreten und vor anderweitigen Beeinträchtigungen geeignet geschützt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplan für die vollumfängliche Kompensation der planungsbedingten Eingriffe nicht ausreicht, wird der verbleibende Ausgleich auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383), die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese sichergestellt. Hierzu erfolgt eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger.

M2 – Gehölzstreifen, Gebüsch

Der 659 m² umfassende Gehölzstreifen begleitet mit einer Breite von 4-5 m die Zufahrt zum Wohnheim auf ihrer Ostseite sowie das Wohnheim und die angrenzende Freifläche auf ihrer Südseite.

Damit grünt die Pflanzung zum einen den Gebäudekomplex ein, zum anderen grenzt sie aber auch Wohnheim und dessen Umfeld von der Kompensationsmaßnahme „Artenreiche Mähwiese“ ab und reduziert somit mögliche Störungen.

Der Gehölzstreifen wird aus lebensraumtypischen, gebietseigenen Gehölzen gepflanzt. Zur Pflanzung sind, in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation (vgl. Kapitel 13.1.2.1), die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Artnamen, deutsch	Artnamen, wissenschaftlich	Pflanzqualität / -abstand
Bäume		
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12-14
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	



Zitter-Pappel	Populus tremula	Pflanzabstand: etwa 10 m zwischen den Bäumen
Sal-Weide	Salix caprea	
Sträucher		
Faulbaum	Frangula alnus	Sträucher, mindestens 2xv, Container od. Ballen, 60-100 Pflanzabstand: 1 m x 1,5 m (= 1 m Abstand zwischen den Reihen und 1,5 m Abstand in der Reihe)
Hasel	Corylus avellana	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	
Hundsrose	Rosa canina	
Prunus spinosa	Schlehe	

- Die Gehölze werden als reine Art und nicht in Sorten gepflanzt.
- Es sind gebietseigene Gehölze des VKG 1 – Norddeutsches Tiefland zu pflanzen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen.
- Die Bäume sind durch einen Holzdreibock zu sichern.
- Die Pflanzung ist wegen des hohen Kaninchen-Besatzes gegen Verbiss zu sichern.
- Der Gehölzstreifen wird etwa alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Weiteres

Die biotischen Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung geeignet, auch die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft berücksichtigen.

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

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden verschiedene Erschließungslösungen hinsichtlich einer bestmöglichen Erfüllung der Erschließungsfunktion, ihrer Wirtschaftlichkeit sowie ihrer jeweiligen Auswirkungen im Verkehrsnetz und unter Lärmimmissionsschutzaspekten fachgutachterlich geprüft. Darüber hinaus wurden auch „weiche“ Faktoren wie die städtebauliche Einbindung und die Akzeptanz des Vorhabens unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung berücksichtigt. Dabei wurden folgende Erschließungswege im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (siehe Teil A, Kapitel 9.1) betrachtet:

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

Wie im Teil A, Kapitel 8.1 dargestellt, erfolgt die Erschließung nach Abwägung aller Belange von Süden über den Kurtekottenweg. Stellplatzbedarf, der mit dem Vorhaben entsteht, soll innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.



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

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

Bei der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist zwischen den nachfolgenden Aspekten zu unterscheiden (ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, & KRAUTZBERGER 2019):

- Das nach Planaufstellung zulässige Vorhaben ist ein potenzieller Verursacher für schwere Unfälle oder Katastrophen, z.B. durch erhöhte Explosions- oder Brandgefahr.
- Das geplante Vorhaben ist durch Ereignisse außerhalb des Gebietes für schwere Unfälle oder Katastrophen besonders gefährdet; dazu können z.B. Erdbeben, Erdbeben oder Hochwasser gehören.

Von einer Realisierung des Planvorhabens gehen keine Risiken für die menschliche Gesundheit aus, beispielsweise durch eine erhöhte Brand- oder Explosionsgefahr.

Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen (TÜV Rheinland 2015) befindet sich das Plangebiet zum Teil innerhalb der Planungszone 2. Dies betrifft Teilbereiche der Außenanlagen, insbesondere der Vorplatz und die Zufahrt. Die geplanten Gebäude befinden sich außerhalb der Planungszone 2. Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallgefahr 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. Dennoch wird es als sinnvoll erachtet, für den Außenbereich des Vorhabens, welcher sich innerhalb der Seveso-Planungszone 2 befindet, ein organisatorisches Schutzkonzept mit Maßnahmen für den Ereignisfall zu erarbeiten und die Bewohner*innen entsprechend zu unterweisen. Die im Schutzkonzept erarbeiteten Vorkehrungen und Maßnahmen sind in Kapitel 9.6 der Begründung Teil A dargestellt und werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen vertraglich gesichert.

Äußere Einwirkungen, aufgrund derer das Plangebiet selbst gefährdet sein könnte, beschränken sich nach aktuellem Kenntnisstand auf folgenden Punkt:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (vgl. Kapitel 13.1.1.6, S. 76) im äußeren Randbereich der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse „T“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.



14 Zusätzliche Angaben (gem. Anlage 1, Nr. 3 BauGB)

14.1 Verwendete technische und methodische Verfahren

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

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

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

- 1) Liste der „planungsrelevante Arten“⁶ des betroffenen und des unmittelbar westlich benachbarten Messtischblatt-Quadranten TK25 4908/3 Burscheid und TK25 4907/4 Leverkusen (LANUV 2024a - abgefragt am: 24.05.2024).
- 2) Angaben gemäß Fundortkataster für Pflanzen und Tiere des Landes Nordrhein-Westfalen (@infos-Landschaftsinformationssammlung – LANUV 2024b - abgefragt am: 24.05.2024)
- 3) Die faunistischen Kartierungen zur Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Vögel sowie Reptilien und Zufallsfunde Amphibien wurden im Zeitraum April bis Juli 2023 durchgeführt.
- 4) Die Biotoptypen, Flora und Vegetation wurden während der faunistischen Begehungen fortlaufend erfasst.

Des Weiteren wurden für den Umweltbericht folgende Daten herangezogen und ausgewertet:

- 1) BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024a): Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße in Leverkusen; Stand 21.06.2024.
- 2) BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024b): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener B-Plan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ in Leverkusen, Stand 21.06.2024.
- 3) CURRENTA (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 40/I "Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" der Stadt Leverkusen; Stand: 12.07.2024 und 21.10.2024

⁶ Die „planungsrelevanten Arten“ sind in Nordrhein-Westfalen diejenigen Arten, die bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Sie umfassen die in einem Planungsraum vorkommenden Arten der Schutzkategorien der FFH-Anhang-IV-Arten (streng geschützte Arten) und der europäischen Vogelarten, nicht aber Irrgäste, sporadische Zuwanderer und „Allerweltsarten“. Das zu erwartende Artenspektrum kann über eine Messtischblatt bezogene Liste abgefragt werden.



- 4) DMT ES (2024): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 15.07.2024
- 5) MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2024): Geotechnischer Bericht – V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Leverkusen – Flur 25 – Flurstück 383
- 6) PEUTZ CONSULT (2024): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I in Leverkusen; Stand: 20.06.2024
- 7) STADT LEVERKUSEN (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I – „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- 8) TÜVRheinland (2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept); Stand: 11.08.2015

14.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Datenbasis für die Bearbeitung des Umweltberichts ausreichend war und somit keine bedeutenden Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vorlagen.

14.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhält die Stadt nach Realisierung der Planung durch die Fachbehörden Kenntnis davon, dass die Durchführung der Planung zu unvorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen geführt hat, werden Maßnahmen zur Abhilfe entwickelt.

14.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant im Stadtteil Wiesdorf den Neubau eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von noch schulpflichtigen, jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern.

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

Das 2,25 ha große Planungsgebiet wird folgendermaßen abgegrenzt:

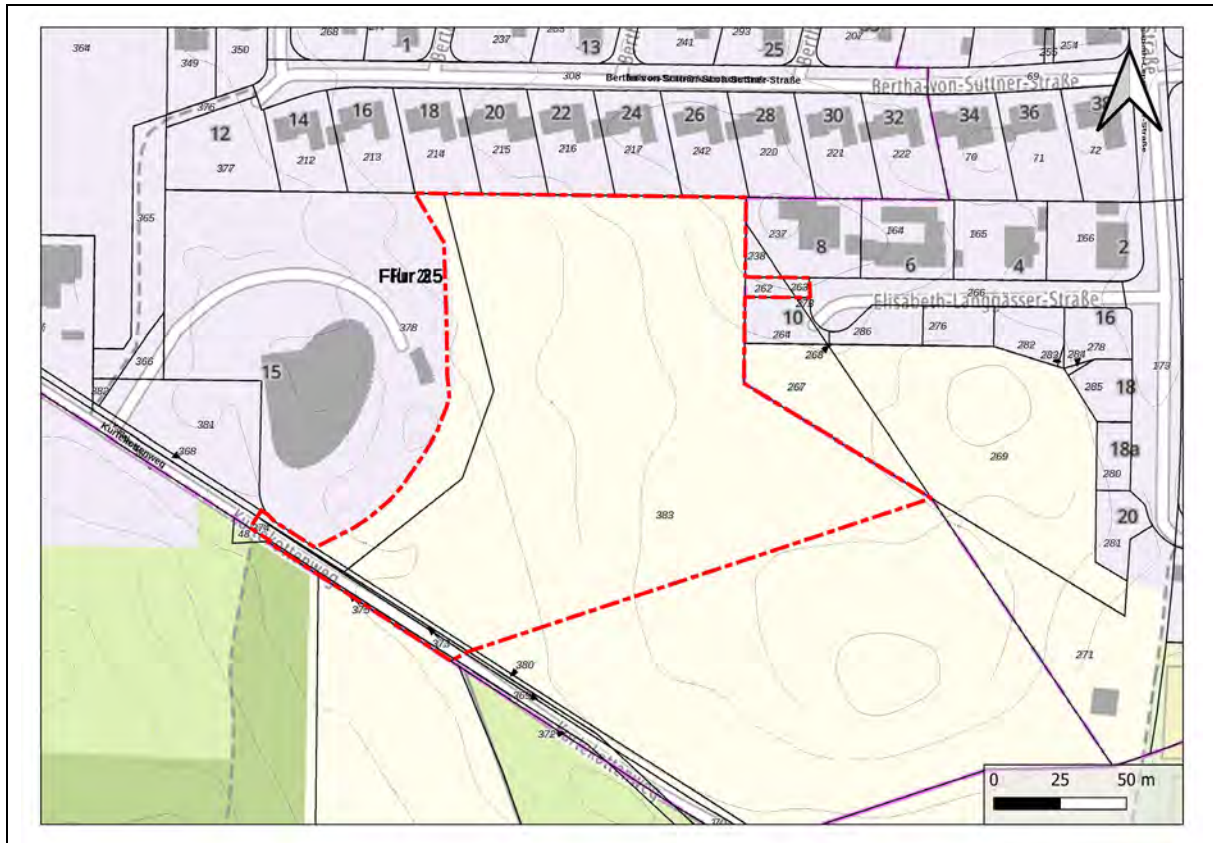
- im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung und Grenzverlauf zur renaturierten Düne,



- die südliche Grenze verläuft entlang einer Brache, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird sowie entlang des Kurtekottenweges,
- im Westen angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Entwurf des Planvorhabens sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I – Geltungsbereich



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I Entwurfsplanung Freianlagen

Quelle: Oxen Architekten, Köln / pslandschaft.de – freiraumplanung, Köln (Juni 2024)

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

Das Planungsgebiet gehört aus naturräumlicher Sicht zur rechtsrheinischen Niederterrasse der Köln-Bonner-Rheinebene (naturräumliche Einheit 551.1).

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



Entsprechend der geologischen Verhältnisse werden die aus den Flugsanden und Hochflutablagerungen hervorgegangenen Böden des Planungsgebietes als „Braunerde“ dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen wie auch keine künstlichen Oberflächengewässer. Grundwasser steht erst in größeren Tiefen an, so dass eine Beeinflussung des Bauvorhabens nicht zu erwarten ist.

Aus großklimatischer Sicht zeichnet sich Leverkusen im langjährigen Mittel durch eine mittlere Jahres-Lufttemperatur von 11,6°C und eine mittlere jährliche Niederschlagssumme von 803 mm aus (www.klimaatlas.nrw.de, Klimanormalperiode 1991 – 2020). Mesoklimatisch wird das Planungsgebiet vom Klimatop „Freiland“ geprägt, welches in den bebauten Randbereichen vom Klimatop „Vorstadtklima“ abgelöst wird. Gemäß der Ausführungen der Kaltluftuntersuchung ist *„Das Plangebiet [...] als Grünfläche mit einem mittleren Kaltluftvolumenstrom klassifiziert und daher laut dem Fachbericht des LANUV [5] als klimaökologisch relevante Fläche einzuschätzen. Zusätzlich sind auf dem Plangebiet Kaltluftpfeile eingezeichnet, welche einen Zustrom von Kaltluft aus Richtung der östlich gelegenen Freiflächen anzeigen.“* (Büro PEUTZ CONSULT 2024).

Das Plangebiet wird mindestens seit 1800 als Ackerland bewirtschaftet, wie die Abfolge von der historischen Kartenaufnahme des Rheinlandes von Tranchot / v. Müffling (1801 – 1828) bis zu den heutigen topografischen Karten aufzeigt. Diese landwirtschaftliche Nutzung hat bis etwa 2013-2014 angehalten und wurde erst mit dem Bau der Kita Löwenburg ausgesetzt.

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

Zur Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung führte jedoch ein nicht öffentlicher Trampelpfad über den ehemals frei zugänglichen Bereich der Restdüne an der Elisabeth-Langgässer-Straße entlang der rückseitigen Gärten der Bertha-von-Suttner-Straße bis zum Kurtekottenweg. Mit Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wurden dann auf der Privatfläche weitere, nicht öffentliche Trampelpfade quer durch den ehemaligen Acker angelegt und bis heute genutzt und geduldet. Die Hauptnutzergruppen bestehen zum einen aus Menschen, welche die Trampelpfade als Abkürzung nutzen sowie zum anderen aus Hundehaltern, die mit ihren Hunden im Gebiet „Gassi“ gehen und diese dabei teilweise auch frei laufen lassen.

Aus botanischer / vegetationskundlicher Sicht hat sich die sporadisch gemähte Ackerbrache durch Selbstbegrünung von einer anfänglichen Ackerbrache zu einer Ruderalfläche entwickelt, die weitgehend dem pflanzensoziologischen Typ der Rainfarn-Beifuß-Gesellschaft (*Tanaceto-Artemisietum vulgaris*) zuzuordnen ist. Es handelt sich dabei um eine lückige bis geschlossene, meist mittelhohe, von Stauden geprägte Ruderalgesellschaft mäßig frischer bis mäßig trockener, durchlässiger Böden, die hauptsächlich im Einflussbereich von Siedlungen vorkommt und sich z.B. auf Brachflächen entwickelt.

Die eigene, im Jahr 2023 durchgeführte Kartierung der Tierarten konnte im Plangebiet und vor allem aber in dessen Umfeld 7-8 Fledermausarten, 35 Vogelarten, keine Reptilien und eine Amphibienart nachweisen.

Als Ergebnis der Vogelkartierung fällt auf, dass im Plangebiet sowie auf dem Flurstück 383 – von dem das Plangebiet eine Teilfläche darstellt – keine Vögel mit dem Status Brutvogel vorkommen.



Weiterführende Darstellungen finden sich in den obigen Kapiteln und in der Artenschutzprüfung.

Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor. Die Entwicklungskarte des derzeit noch rechtskräftigen Landschaftsplans (1987) und die Entwicklungskarte des zur Zeit in Auslegung befindlichen neuen Landschaftsplans (2024) setzen zwar ein Entwicklungsziel fest, welches aber im neuen Landschaftsplan bereits die mögliche Realisierung eines Bauleitplans berücksichtigt (Entwicklungsziel 7.1 „Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur möglichen Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung“).

In der Prognose der Umweltauswirkungen werden die mit dem Planungsvorhaben eingehenden Veränderungen beschrieben, die in ihrem quantitativen Maß in der nachfolgenden Flächenbilanz gegenübergestellt werden.

Flächenbilanz

Biotoptyp	Bestand	Inanspruchnahme	Erhalt	Neuanlage	Planung
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen	1.346	0	1.346	4.374	5.720
1.1 Versiegelte Fläche – Kurtekottenweg	504	0	504	0	504
1.2 Gebäude, Wege & Plätze, versiegelt mit nachgeschalteter Versickerung	0	0	0	3.426	3.426
1.3 Wege & Plätze, teilversiegelt (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster)	0	0	0	948	948
1.4 Feldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	842	0	842	0	842
2 Begleitvegetation	238	16	222	0	222
2.4 Wegraine	238	16	222	0	222
3 Landwirtschaftliche Flächen, halbnatürliche Kulturbiotope und gartenbauliche Nutzfläche	0	0	0	9.145	9.145
3.5 Artenreiche Mähwiese	0	0	0	9.145	9.145
4 Grünflächen und Gärten	184	62	122	6.567	6.689
4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	184	62	122	0	122
4.3 Zierbeete / Grünfläche ohne Gehölze	0	0	0	275	275
4.7 Parkartiger Garten, Grünanlage	0	0	0	6.292	6.292
5 Brachen (flächig bzw. streifig)	20.395	20.395	0	0	0
5.1 Ackerbrache	20.395	20.395	0	0	0
7 Gehölze	392	272	120	659	779
7.2 Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	392	272	120	0	120
7.2 Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	0	0	0	659	659
Summen	22.555	20.745	1.810	20.745	22.555

Aus der Flächenbilanz wird ersichtlich, dass infolge der Inanspruchnahme der Ackerbrache (Biotoptyp 5) durch das Planvorhaben einerseits der Anteil der teilversiegelten bis versiegelten Fläche (Biotoptyp 1) zunimmt, andererseits aber auch Gehölzbestände (Biotoptyp 7) und Grünflächen (Biotoptyp 4) entwickelt werden, insbesondere aber die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese (Biotoptyp 3) einen großen Flächenanteil einnimmt.



Die Schutzgut bezogene Zusammenfassung stellt die prognostizierten Auswirkungen in Bezug auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Zuordnung dar. Dabei sind naturgemäß die bau- und anlagenbedingten Wirkungen des Planvorhabens nicht immer voneinander zu trennen.

Schutzgut	Auswirkung			Eingriffserheblichkeit
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	
Mensch und menschliche Gesundheit	gering		gering	Gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel		gering	Mittel
Boden und Fläche	mittel - hoch		gering	Hoch
Wasser	gering		gering	Gering
Klima, Luft	gering		gering	Gering
Landschaft	gering - mittel		gering	Mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering		gering	Gering

Das Planvorhaben sieht Schutzgut bezogen Vermeidungsmaßnahmen vor.

Ebenso sind für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe Kompensationsmaßnahmen geplant, die im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden.

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation dieser Eingriffe ist die Anlage einer landschaftstypischen 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 biotische Kompensationsmaßnahme ist aufgrund ihrer multifaktoriellen Wirkung geeignet, auch die weitergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft zu berücksichtigen.

In der gegenüberstellenden Biotopwertbilanz errechnen sich für den Gesamtflächenwert Bestand 107.781 Biotopwertpunkten, denen ein Gesamtflächenwert Planung von 90.802 Biotopwertpunkten gegenübersteht. Damit schließt die Wertbilanz mit einer verbleibenden Biotopwertdifferenz von -16.979 Biotopwertpunkten ab.

Der damit verbleibende Ausgleich wird auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383 teilw. und Flur 26, Flurstück 271 teilw.), die sich in einer gesonderten Verfügungsberechtigung des Vor-



habenträgers befindet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese) sichergestellt. Hierzu erfolgt eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger.



14.5 Referenzliste der Quellen

- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln. 2. Auflage mit Ergänzungen (Stand: April 2018)
- BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024a): Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße in Leverkusen; Stand 21.06.2024
- BRILON BONDZIO WEISER GMBH (2024b): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener B-Plan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ in Leverkusen, Stand 21.06.2024
- CURRENTA (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 40/I "Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" der Stadt Leverkusen; Stand: 12.07.2024 und 21.10.2024
- DIE LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN 2017): LEP NRW – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – 2017
- DMT ES (2024): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 18.10.2024
- GRÜNEBERG, C., S.R. SUDMANN, F. HERHAUS, P. HERKENRATH, M.M. JÖBGES, H. KÖNIG, K. NOTTMAYER, K. SCHIDELKO, M. SCHMITZ, W. SCHUBERT, D. STIELS & J. WEISS (2016): Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 6. Fassung, Stand: Juni 2016. Charadrius 52: 1-66
- LABO - BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- LANUV (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
- MEINIG, H.; BOYE, P.; DÄHNE, M.; HUTTERER, R. & LANG, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- MIDDENDORF-GEOSERVICE GbR (2024): Geotechnischer Bericht – V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Leverkusen – Flur 25 – Flurstück 383
- MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Hrsg. Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen
- PEUTZ CONSULT (2024): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I in Leverkusen; Stand: 20.06.2024
- ROTE-LISTE-GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Amphibien (Amphibia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (4): 86 S.
- RYSLAVY, T.; BAUER, H.-G.; GERLACH, B.; HÜPPOP, O.; STAHLER, J.; SÜDBECK, P. & SUDFELDT, C. (2021): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, Berichte zum Vogelschutz 57 (2020). 13 112



- SCHWABE, A. & KRATOCHWIL, A. (2009): Renaturierung von Sandökosystemen im Binnenland. – In: Zerbe, S. & Wiegand, G. (2009): Renaturierung von Ökosystemen in Mitteleuropa. – Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg
- STADT LEVERKUSEN (1987): Landschaftsplan – <https://geoportal.leverkusen.de/application.jsp>
- STADT LEVERKUSEN (2006): Flächennutzungsplan
- STADT LEVERKUSEN (2012): Landschaftsplan, Neuaufstellung - Beschlussvorlage 2012 – http://ris.leverkusen.de/vo0050.asp?__kvonr=1626
- STADT LEVERKUSEN (2023): Bebauungsplan Nr. V 40/I – „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- SUDMANN, S.R.; M. SCHMITZ; HERKENRATH, P. & JÖBGES, M.M. (2016): Rote Liste wandernder Vogelarten Nordrhein-Westfalens, 2. Fassung, Stand: Juni 2016. Charadrius 52: 67-108.
- TRAUTMANN, W. (1991): Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000 - Potentielle natürliche Vegetation - Blatt CC 5502 Köln. - Schr.Reihe Vegetationskde. 6. 172 S.
- TÜV Rheinland (2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept); Stand: 11.08.2015



15 Anhang

15.1 Bodentypen - Kenndaten

B8 – Braunerde

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



Teil C **Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges**

16 Auswirkung der Planung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens ist es den BAYER 04–Sportvereinen möglich, den jungen Sportler*innen eine zusätzliche Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen anzubieten und somit den Sportstandort Leverkusen zu stärken.

Der städtebauliche Entwurf, welcher im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt wird, sieht eine kompakte Bauweise am Siedlungsrand von Wiesdorf vor. Somit wird der Siedlungskörper maßvoll arrondiert. Zusätzlich sieht der Entwurf großzügige Grünflächen vor, welche einen angemessenen Abstand zur Bestandsbebauung gewährleisten. Zusätzlich wird somit der Übergang in den Landschaftsraum sichergestellt.

Gemäß dem Verkehrsimmissionsgutachten besteht sowohl eine Vorbelastung im Plangebiet sowie dessen Umgebung. Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden im Plangebiet die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags überschritten. Zum Schutz vor den Verkehrsimmissionen werden Anforderungen an den passiven Schallschutz festgesetzt. Planungsrelevante Auswirkungen auf das Umfeld des Plangebietes ergeben sich mit Umsetzung der Bebauung vor dem Hintergrund des geringen, zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht.

Im Bereich der gewerblichen Immissionsbelastung wurden Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags sowie 42 dB(A) nachts errechnet. Da es sich bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzten Nutzung „Wohnheim für Jungsportler*innen“ um ein Wohnheim mit dezidiertem Zweckbestimmung handelt, werden für das Vorhaben, in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Leverkusen, maßgeblich die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm herangezogen. Zur Einordnung der berechneten Beurteilungspegel wurden hilfsweise auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete, Dorfgebiete bzw. Mischgebiete (MI) betrachtet. In diesen Gebieten ist eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig. Die an den Fassaden maximal berechneten Beurteilungspegel betragen dabei zwischen 45 und 48 dB(A) im Tageszeitraum und zwischen 34 und 42 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet nach TA-Lärm (Tags) von 55 dB(A) werden unterschritten. Für den Nachtzeitraum werden an zwei der vier Immissionspunkten die Richtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) um 2 dB(A) überschritten. Die mit dem Vorhaben verbundene Wohnnutzung kann hilfsweise auch als eine Nutzung betrachtet werden, die regelmäßig in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig wäre. Die Richtwerte der TA-Lärm (Nachts) für das Mischwohnen (MI) von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet. Demnach ist die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse möglich. Ferner steht es der Vorhabenträgerin frei, Maßnahmen zum Selbstschutz zu ergreifen, wie z. B. eine weitere Grundrissoptimierung. Eine Einschränkung der Zulässigkeit der umliegenden Gewerbenutzungen wird somit durch das Vorhaben nicht hervorgerufen.



Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima werden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Maßnahmen festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die klimatische Situation ausgeschlossen werden.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass mit einer Realisierung des Planvorhabens keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verletzt werden und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Im Rahmen des Kompensationskonzeptes werden eine landschaftstypische, artenreiche Mähwiese und ein begleitender Gehölzstreifens entwickelt.

Durch die Festsetzung der Kompensationsflächen wird zudem eine potenzielle Wohnbaufläche gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan aus der planungsrechtlichen Perspektive entzogen.

Erhebliche negative, nachteilige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorbereitet. 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.

17 Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

In Kapitel 13.2.2 (ab S. 104) werden die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt beschrieben und in der nachfolgenden Tabelle 8 (S. 107) unter Berücksichtigung der Biotopflächenwerte, insbesondere derjenigen der Kompensationsmaßnahmen M1 & M2, die Gesamtflächenwerte von Bestand – 107.781 Biotopwertpunkten – und Planung – 90.802 Biotopwertpunkten – gegenübergestellt.

Die Gegenüberstellung schließt mit einer Biotopwertdifferenz von -16.979 Biotopwertpunkten ab.

Der damit verbleibende Ausgleich wird auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383 teilw. und Flur 26, Flurstück 271 teilw.), die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese (Glatthaferwiese) sichergestellt.

Diese Kompensationsfläche und -maßnahme wird im Planwerk „Biotoptypen – Planung“ als Biotoptyp „3.5 – Artenreiche Mähwiese, extern“ mit einer Fläche von zusätzlich 23.790 m² (ca. 2,38 ha) dargestellt. Bei einem Ausgangsbiotop „5.1 Ackerbrache“ mit einem Biotopwert von „5“ und dem Zielbiotoptyp „3.5 Artenreiche Glatthaferwiese“ mit einem Biotopwert von „6“ errechnet sich eine Aufwertung von 1 Biotopwertpunkt, so dass die Maßnahme bei einer Fläche von 23.790 m² insgesamt einen Kompensationswert von 23.790 Biotopwertpunkten erreicht.

Damit ist das Planungsvorhaben vollumfänglich kompensiert.



Unter Verrechnung des obigen Kompensationsdefizits von 16.979 Biotopwertpunkten ergibt sich somit ein Kompensationsüberschuss von 6.811 Biotopwertpunkten, für die die Übernahme ins Ökokonto der Stadt Leverkusen durch den Vorhabenträger beabsichtigt wird.

Die Maßnahme wird über eine verbindliche Vereinbarung innerhalb des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger abgesichert.

18 Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I hat einen Geltungsbereich von ca. 22.547 m². Nachfolgend sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt:

Flächenbezeichnung	Größe in m ²
Zulässige bauliche Nutzung: Wohnheim für Jugendsportler*innen	Ca. 8.279
davon Überbaubare Grundstücksfläche nach Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	Ca. 2.420
davon Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports, Fahrradstellplätze und Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	Ca. 1.388
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Ca. 12.945
davon M1 – Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	Ca. 9.162
davon M2 – Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)	Ca. 662
davon Zweckbestimmung – Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Ca. 2.300
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Ca. 1.323
davon Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Ca. 747
davon Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung: Privatweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	Ca. 577
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I	Ca. 22.547

19 Bodenordnung

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE). Der Vorhabenträger wird durch separaten Vertrag mit der FBRE über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes verfügungsberechtigt (siehe auch Kapitel 21). Vorgesehen ist, dass die Grundstücksflächen über ein Erbbaurecht der Bayer Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt werden.

Geplant ist eine Grundstücksneuordnung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I. Diese wird vor Satzungsabschluss umgesetzt sein.



Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Leverkusen, die herzustellende Gehwegfläche nördlich des Kurtekottenweges unentgeltlich, kosten- und lastenfremd an die Stadt zu übertragen (siehe Kapitel 21).

20 Kosten und Durchführung der Planung

Der Vorhabenträger Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH hat sich im Rahmen des Planungskostenvertrages dazu verpflichtet, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Planung.

Der Vorhabenträger trägt alle sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Leistungen und Verpflichtungen, sämtliche Kosten und anfallende Nebenkosten in voller Höhe sowie die Kosten der Erstellung dieses Vertrages nebst Anlagen. Kosten für die Stadt entstehen nicht, bis auf die Personal- und Sachkosten, die bei der Stadt anfallen.

21 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens. Der Durchführungsvertrag liegt gegenwärtig im Entwurf vor. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag fällig. Exemplarisch sind nachfolgend die wesentlichen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags aufgeführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, die Neuerrichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern, die Herstellung der Außenanlagen sowie die Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Anlage des Durchführungsvertrags sind zusätzlich Fassadenansichten, Materialangaben und Außenanlagengestaltung, welche die grundsätzliche Architektursprache darstellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Umsetzung des erarbeiteten Schutzkonzepts zum Schutz der Bewohner*innen und Besucher*innen vor den Folgen von „Dennoch-Störfällen“. Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen vor Anlagenlärm (siehe Kapitel 9.3).

Zur Erschließung des Vorhabens stellt der Vorhabenträger einen öffentlichen Gehweg auf der Nordseite des Kurtekottenwegs zwischen der Kita Löwenburg bis zur Einmündung der Zufahrt des Vorhabens auf eigene Kosten her. Die Stadt Leverkusen übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme.

Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung, der Niederschlagswasserbeseitigung, der Schmutzwasserentwässerung und der auf Kampfmittelfreiheit.



Analog zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I erfolgt eine Regelung über die tierfreundliche Außenbeleuchtung sowie Maßnahmen zum Vogelschlag an Glasfronten. Ebenfalls verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Hinsichtlich einer verstärkten Nutzung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen im Sinne der „Energiewende“ müssen alle neuen Nicht-Wohngebäude Bereits seit Januar 2024 entsprechend der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden. Die sog. Solarpflicht gilt ab dem Jahr 2025 auch beim Neubau von Wohngebäuden und ab 2026 ebenso bei umfassenden Dachsanierungen, so dass auch das vorliegende Planvorhaben auf der Genehmigungsebene hiervon erfasst werden wird. Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Leverkusen verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Vorhabens mit blendungsarmen Photovoltaik-Modulen mit niedrigen Reflexionswerten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, ein Bodenschutzkonzept für den Umgang mit den Böden während der Bauphase durch einen Fachgutachter erstellen zu lassen, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung aller Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ einen Bauantrag einzureichen. Der Vorhabenträger wird sodann spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren fertigstellen.

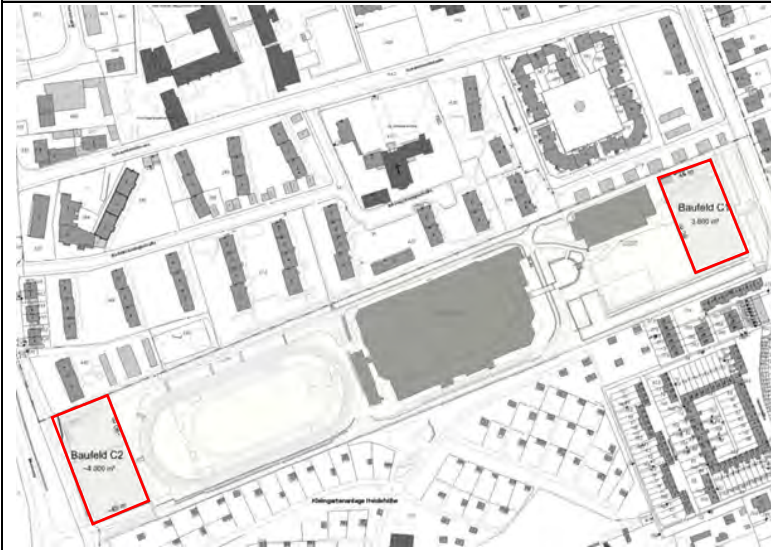
Darüber hinaus trifft der Durchführungsvertrag Regelungen zur Übernahme der Kosten (siehe Kapitel 20).

22 Standortalternativenprüfung

Im Vorfeld der Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I wurden seitens des Vorhabenträgers verschiedene Standortalternativen geprüft. Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

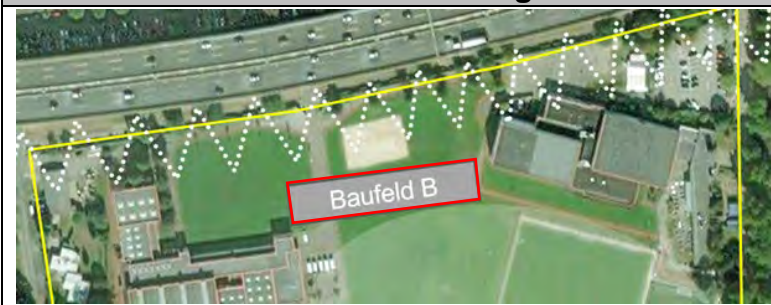


Baufelder C1 & C2 - Parkplatz und Grünflächen der Fritz-Jacobi-Anlage



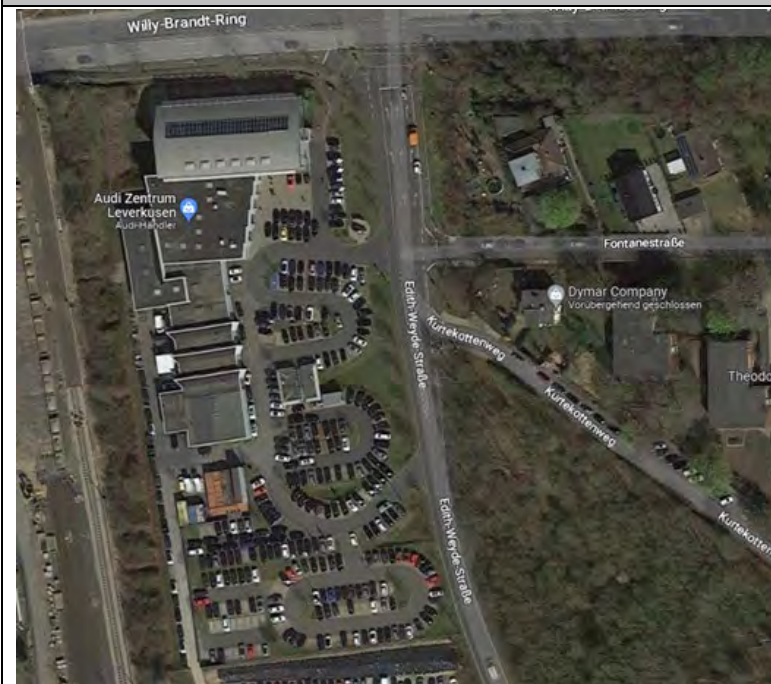
- Nicht geeignet, da:
- Lage in der Seveso-Schutzzone von Dynamit-Nobel
 - Aufgabe von Erweiterungsflächen für die Leichtathletikanlage des TSV
 - Die Lage ist nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund
 - Wegfall von Parkflächen
 - Räumliche Trennung von Sport und Wohnen nicht gegeben

Baufeld B auf der Kurt-Ries-Anlage



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

Fläche am Audi-Zentrum Leverkusen



- Nicht geeignet, da:
- Lage in der Seveso-Schutzzone des Chemparks Leverkusen
 - Lage nicht optimal für Wohnen im familienähnlichen Verbund



Bahnstadt West in Opladen



Nicht geeignet, da:

- Alle dort unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers
- Zusätzlich sehen die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Bahnstadt Opladen, hinsichtlich der Art und dem Maß der Bebauung, ein solches Vorhaben nicht vor

Bullenwiese in Schlebusch



Nicht geeignet, da:

- Es existiert bereits eine Planung, die dem Vorhaben des „Haus der Talente“ entgegensteht
- Auf dem Gebiet befindet sich gegenwärtig keine unbebaute Potenzialfläche



Ehemaliges Postgelände in Wiesdorf



Nicht geeignet, da:

- Dieser Standort ist aufgrund der Insellage zwischen dem starkbefahrenen Europaring und der Eisenbahnverbindung schalltechnisch stark vorbelastet, eine Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen ist daher ungeeignet

City C (City Center)



Nicht geeignet, da:

- Diese Alternative ist aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen ungeeignet
- Zum Teil handelt es sich bei den Bewohner*innen um Jugendliche mit erhöhtem pädagogischen Bedarf, einige Sportler*innen sind nicht deutschsprachig
- Zusätzlich ist eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung nicht gegeben



Hotel Linder



Nicht geeignet, da:

- Aus Sicht des Vorhabenträgers ist diese Alternative ungeeignet
- Die unmittelbare Nähe zur (heranrückenden) Autobahn 1 sorgt für zu hohe Lärmemissionen für eine Wohnnutzung von Jugendlichen
- Des Weiteren handelt es sich bei den Zimmern überwiegend um eine Nordausrichtung

Kita Weltentdecker



Nicht geeignet, da:

- Die Fläche südlich hinter der Brache der Kita Weltentdecker befindet sich innerhalb der Seveso-Schutzzone-II, eine Neuerrichtung eines Wohngebäudes ist somit nur bedingt möglich
- Ein Vorhaben auf dieser Fläche ist ein Eingriff in den Außenbereich und würde damit auch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans widersprechen



Grundstück Manforter Straße / Körnerstraße



Nicht geeignet, da:

- Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers
- Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war eine anderweitige Entwicklung für die Fläche vorgesehen
- Die Fläche ist aktuell im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt und widerspricht damit deutlich dem Vorhaben

St. Josef Krankenhaus



Nicht geeignet, da:

- Das St. Josef Krankenhaus befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, weshalb eine Nutzung als Wohngebäude für Talente nicht möglich ist
- Das St. Josef Krankenhaus bietet zudem ein Nutzungspotenzial für soziale Nutzungen für die Stadt Leverkusen



Schwimmbad Auermühle



Nicht geeignet, da:

- 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 verfügbar wird. Eine Grundstücksverfügbarkeit für eine Vorhabenplanung ist daher nicht gegeben
- Dieser Standort bietet zudem sowohl Wohnflächenpotential als auch Erweiterungsflächenpotential, sollte diese Fläche in Zukunft verfügbar sein
- Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist

23 Abwägung

Auf der Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wurde für das Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurtekottenweg) weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert. 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. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der nur eine untergeordnete Wohnbebauung aufweist.

Mit der Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) für das weitere Verfahren ist eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttner-Straße nicht zu erwarten und somit werden die geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 (Elisabeth-Langgässer-Straße) planerisch berücksichtigt. Auch der Standort des Park- und Wendeparkplatzes im Westen des Grundstücks ist hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als 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 Nutzung der benachbarten Kita sowie der weiteren, am Kurtekottenweg angrenzenden Nutzungen als gering zu bewerten.

Etwaige Verkehrskonflikte im Umfeld der drei angrenzenden Kitas, die beim Bring- und Holverkehr auftreten, werden durch das Vorhaben eingeschränkt tangiert, da die zu erwartenden Mehrverkehre nur einen geringen Zuwachs ausmachen und die durch



das Vorhaben erzeugten Verkehre insbesondere am Nachmittag/Abend sowie am Wochenende entstehen. Die Variante „Kurtekottenweg“ weist im Vergleich zur Variante „Elisabeth-Langgässerstraße“ eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet und wird durch die im Bebauungsplanverfahren ermittelten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Die sonstigen, während der Beteiligungsphasen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingebrachten Äußerungen und Stellungnahmen wurden gesichtet, bewertet und, wenn erforderlich, berücksichtigt.



24 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

BauO NRW – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

DSchG – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) vom 13.04.2022, in Kraft getreten am 01.06.2022 (GV. NRW. S. 662).

GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I S. 1728).

LFoG – Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung Vom 24. April 1980, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904).

LNatSchG – Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024; Artikel 3 Absatz 16 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025.

LWG NRW – Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr.323).

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), , zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 409).



25 Quellenverzeichnis

- Bezirksregierung Köln (2018): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Köln. 2. Auflage mit Ergänzungen (Stand: April 2018).
- Bezirksregierung Köln (2020): Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen, Stand Januar 2020.
- Bezirksregierung Köln (2021): Regionalplankonzept Leverkusen.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2024): Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener B-Plan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ in Leverkusen, Stand 21.06.2024.
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (2024): Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekjottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße in Leverkusen; Stand 21.06.2024.
- Currenta (2024): Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ der Stadt Leverkusen, Stand 12.07.2024 und 21.10.2024.
- DMT ES (2024): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Artenschutzprüfung Stufe II; Stand: 18.10.2024.
- DMT ES (2024): Stadt Leverkusen – Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ Umweltbericht, Begründung Teil B; Stand: 15.07.2024.
- Hochschule Osnabrück (2025): Bodenschutzkonzept Haus der Talente, Leverkusen, Osnabrück, 14.01.2025.
- Junker + Kruse Stadtforschung Planung / scheuevens + wachten plus (2019): Stadtteilentwicklungskonzept: Integriertes Handlungskonzept „Leverkusen-Wiesdorf“, Dortmund.
- Middendorf-Geoservice GbR (2023): Geotechnischer Bericht – V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ – Flur 25 – Flurstück 383; Stand: 09.11.2023.
- NIVUS GmbH (2024): Messstellendokumentation über die Durchführung einer Durchflussmessung im Kanalnetz der Stadt Leverkusen, 09.09.2024.
- Oxen Architekten (2022): Wettbewerbsbeitrag zum Haus der Talente.
- Peutz Consult (2024): Kaltluftuntersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I in Leverkusen; Stand: 20.06.2024.
- Stadt Leverkusen (1987): Rechtswirksamer Landschaftsplan (1987, Beschluss zur Neuaufstellung am 12. Juli 2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen)
- Stadt Leverkusen (2006): rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Stadt Leverkusen (2017): Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen.
- Stadt Leverkusen (2020): Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen.
- TÜV Rheinland (2015): Seveso-Planungszonen in Leverkusen: Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie - Seveso-II-Konzept



Leverkusen,

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

.....

Leverkusen, ...

Stadt Leverkusen
Fachbereich Umwelt

.....