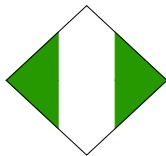


STADT LEVERKUSEN



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

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Stand 26.05.2025

II/A	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	3
II/A 1	V 40/I_3(2): Stellungnahme_01.....	4
II/A 2	V 40/I_3(2): Stellungnahme_02.....	13
II/A 3	V 40/I_3(2): Stellungnahme_03.....	15
II/A 4	V 40/I_3(2): Stellungnahme_04.....	19
II/A 5	V 40/I_3(2): Stellungnahme_05.....	21
II/A 6	V 40/I_3(2): Stellungnahme_06.....	24
II/A 7	V 40/I_3(2): Stellungnahme_07.....	43
II/A 8	V 40/I_3(2): Stellungnahme_08.....	53
II/B	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.....	66
II/B 1:	Bezirksregierung Köln (Dezernat 53 - Immissionsschutz)	67
II/B 2:	Richtfunk / Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen)	68
II/B 3:	DB AG – DB Immobilien.....	69
II/B 4:	Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG	70
II/B 5:	NABU, BUND, LNU Leverkusen	71
II/B 6:	PLEdoc GmbH	83
II/B 7:	Polizei NRW	85
II/B 8:	Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR 66.....	86
II/C	Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen	87
II/C 1:	Fachbereich 31 – Mobilität	88
II/C 2:	Fachbereich 32 – Umwelt.....	90
II/C 3:	Fachbereich 66 – Verkehrsplanung.....	101
II/C 4:	Fachbereich 67 – Stadtgrün	102
II/B-C	Weitere Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen	104

II/A Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

II/A 1 V 40/I_3(2): Stellungnahme_01

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Einwände gegen das Bauvorhaben „Haus der Talente“ (Bebauungsplan V 40/I)
Datum: Donnerstag, 9. Januar 2025 11:34:01

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

09.01.2025

Stadtverwaltung Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

Betreff: Einwände gegen das Bauvorhaben „Haus der Talente“ (Bebauungsplan V 40/I)

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Elisabeth-Langgässer-Straße [REDACTED] und damit direkter Nachbar des geplanten Bauvorhabens „Haus der Talente“ möchte ich hiermit meine Einwände gegen den Bebauungsplan V40/I "Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" vorbringen.

1. Unstimmigkeiten und mangelnde Transparenz:

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im März 2024 statt, jedoch wurden die Pläne im Juni 2024 ohne nennenswerte neue Überprüfung der Gutachten geändert.
- Die bei Änderung der Pläne vollzogene Verschiebung und Drehung des Gebäudekomplexes um ca. 10m an die Nachbargrundstücke hat erhebliche Auswirkungen auf die vorher abgefragten Belange, insbesondere der direkten Anwohner.

2. Umwelt- und Klimaschutz:

- Die mit diesem Bauvorhaben geplante Versiegelung von Grünflächen widerspricht den Zielen des Klimaschutzes und der Erhaltung der Artenvielfalt. Die Fläche beherbergt eine große Vielzahl und Vielfalt an Insekten und anderen geschützten Arten.
- Die starke Versiegelung führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken und erhöht die Wärmebelastung in der Region.
- Laut einem Hinweis des Fachbereich 32 – Umwelt besteht auf dem Gelände eine hohe Biotopwertigkeit und ein hohes Biotopentwicklungspotenzial. Neben Zauneidechsen, seltenen Vögeln und Fledermäusen, beherbergt die Fläche auch sehr viele – auch geschützte – Insektenarten.

- Auch Schwarzkehlchen sind hier zu finden. Für diese Vögel sollte ein Lebensraum von 2 ha geschützt werden. Bei der Planung wurde aber nicht das Habitat, sondern ein temporärer Standort eingezeichnet. Aus meiner Sicht kann das so nicht stimmen. Das Baugebiet beeinträchtigt diesen 2 ha großen Lebensraum erheblich.
- Auch die Schutzwürdigkeit der hier zu findenden Braunerde wird als hoch eingestuft. Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hocharbeiten auf den Bodenbereich negativ aus. Die Baumaßnahme würde dieses natürliche Bodengefüge zerstören. Diese wichtigen Flächen werden der regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen.
- Mit Blick auf den Klimawandel ist auch zu bedenken, dass durch den Bau die natürliche Kühlfunktion des Bodens verloren gehen würde. Dass das Gebiet seit 2013-2014 als ehemalige Ackerfläche brachlag, wirkt aus aktueller Sicht wie ein glücklicher Zufall für den Naturschutz. Die Natur konnte sich mit ihrer Artenvielfalt hier ungestört ausbreiten.
- Außerdem befinden sich in unserem und den Nachbargärten (Elisabeth-Langgässer-Str. 8 + 10 und Umgebung) u.a. die bereits erwähnten besonders zu schützenden Zauneidechsen.
- Der Erhalt der bestehenden Begrünung und die Vermeidung zusätzlicher Versiedelung sind im Interesse des Umwelt- und Klimaschutzes dringend geboten.
- Das für das Bauvorhaben vorgesehene Gelände bietet mit seiner ursprünglich-wild-natürlichen Landschaft für Anwohnerinnen und Anwohner, sowie weitere Bürgerinnen und Bürger ein echtes Naherholungsgebiet dar. Etwas, das in dieser Art in Leverkusen wirklich selten ist.
- Die aufgeführten Bedenken zum Themenbereich Umwelt- und Klimaschutz werden bisher durch Gutachten mehr oder weniger widerlegt oder angezweifelt. Hierzu ist festzuhalten, dass alle diese Gutachten von Bayer Real Estate beauftragt wurden und wirken in ihrer Bewertung nicht immer sehr neutral. Insbesondere im Bezug auf mögliche Einflüsse auf Klima, Umwelt oder die Anwohnerschaft scheinen sie durchweg sehr wohlwollend interpretiert zu sein.

Wie kann es zum Beispiel sein, dass zwar einige Exemplare der als besonders geschützt geltenden Schwarzkehlchen gefunden wurden, diese aber angeblich „nur auf der Durchreise“, also nicht sesshaft seien, bzw. wenn dann nur direkt angrenzend an das Areal des Bauvorhabens? Ähnliche Fragen kann man sich auch mit Blick auf die ebenfalls geschützten Zauneidechsen stellen, die immer wieder in den an das Bauvorhaben grenzenden Gärten gefunden wurden. Diese Auslegung wirkt doch sehr willkürlich, vielleicht könnte ein weiteres, externes (ggf. staatliches) Gutachten hier für Gewissheit sorgen.

3. Verkehrstechnische und ökologische Bedenken:

- Die aktuellen Pläne sehen vor, dass eine Zuwegung durch einen gepachteten Teil unseres Gartens führt. Diese Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße und damit an die Siedlung ist weder von den Anwohnern gewünscht (s.a. Unterschriftensammlung) noch verkehrstechnisch sinnvoll. Eine alternative Zuwegung über die gegenüberliegende Seite des Grundstücks wäre verkehrstechnisch sinnvoller und würde die Anwohner weniger belasten.
- Durch eine zusätzliche Zuwegung würden unnötig weiterer Grund (2,50m breit, 50m

lang) teilversiegelt, enormes Spannungspotenzial mit den Anwohnern erzeugt und weitere Grünflächen gespalten. Zudem müsste ein solcher Weg beleuchtet werden, das widerspricht aber dem Artengutachten, nach dem die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren ist. Betroffen wären hiervon auch die Zauneidechsen oder Schwarzküchlen, die in den angrenzenden Gärten gesichtet wurden. Alternativ können Jugendliche den Fußweg zwischen Löwenburg und Lanxess-Kindergarten benutzen, der führt direkt zur Bushaltestelle Heymannstraße und ist auch nachts gut beleuchtet.

- Eine Anbindung wäre zudem bereits über den Kurtekottenweg und den bestehenden Weg zur Bertha-von-Suttner-Straße und damit zum Willy-Brandt-Ring gegeben.
- Der in den aktuellen Plänen vorgesehene Fuss-/Radweg zur Elisabeth-Langgässer-Straße führt nicht über Brachland, sondern über ein Gelände, das wir seit fast drei Jahren gepachtet haben und als Garten nutzen. Dort stehen diverse Pflanzen und Bäume und nicht zuletzt ist es Spiel- und Fußballplatz für unseren Sohn und seine Freunde und damit für uns zu einer wichtigen familiären Rückzugsfläche geworden.
- Zuletzt wurde von Seiten der Bayer Real Estate darauf hingewiesen, dass ein Fussweg vom Bauvorhaben zur Elisabeth-Langgässer-Straße ggf. erforderlich sein könnte, um der Feuerwehr Zugang zum dortigen Hydranten zu geben. Hierzu der Hinweis, dass das von uns gepachtete Garten-Grundstück im Falle eines Falles selbstverständlich genutzt werden kann. Ein Feuerweherschlauch lässt sich sicher auch durch einen Garten ausrollen und nutzen.

Ich bitte Sie, die vorgebrachten Einwände und Bedenken ernsthaft zu prüfen und das geplante Bauvorhaben - vor allem mit Blick auf die aktuell noch vorgesehene Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße - entsprechend zu überarbeiten. Diese E-Mail geht in Kopie auch an die im Stadtrat vertretenen Parteien.

Für Rückfragen oder weitere Erklärungen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

[Redacted Signature]

[Redacted Address]

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: Ergänzung zu Einwänden gegen das Bauvorhaben „Haus der Talente“ (Bebauungsplan V 40/I)
Datum: Sonntag, 26. Januar 2025 17:24:29

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen bereits eingebrachten Einwänden und Bedenken gegen das Bauvorhaben „Haus der Talente“ in unserer unmittelbaren Nachbarschaft im Wiesdorfer Kurtekotten (s.u.) möchte ich hiermit folgende Impulse geben:

Nachdem die Hotelkette Lindner Mitte Dezember 2024 Insolvenz angemeldet hat, stehen dort nun Verhandlung zur weiteren Nutzung der Hotels und Flächen an. In diesem Zusammenhang scheint das Hotel an der BayArena doch eine interessante Alternative zum angesprochenen Neubau zu sein. Ganz nach dem Motto: Besser Vorhandenes nutzen, statt direkt Neues zu bauen scheinen die baulich-räumlichen Anforderungen eines Sport-Internats nicht sehr weit entfernt von den Bedingungen, die ein Hotel bieten kann. Vielleicht wäre hier ein Umbau und ggf. Modernisierung zur Umnutzung des des Lindner Hotels als Internat eine gute und kostengünstige Alternative. Die direkte Nähe zum Stadion wäre für die potenziellen Bewohner sicher zusätzlich interessant. Ich würde mich freuen, wenn Alternativen wie diese oder ähnliche bereits vorhandene noch einmal eingehend geprüft werden.

Viele Grüße

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Unstimmigkeiten und mangelnde Transparenz:

Die Planung zur Lage des Baukörpers musste aufgrund präziser Erkenntnisse im Verfahren über die Lage der Seveso-Planungszone nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB geändert wurde. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dargelegt und den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, sich zu der fortentwickelten Planung zu äußern.

Die Annahme, es habe keine nennenswerte Überprüfung der (Fach-)Gutachten stattgefunden, ist nicht zutreffend. Im Rahmen sämtlicher Fachgutachten wurde geprüft, in welchem Umfang Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Die Auswirkungen der geänderten Planung wurden in allen Gutachten ermittelt, bewertet und in der Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Hierbei wurde individuell geprüft, in welcher Tiefe eine Aktualisierung erforderlich ist. Dies ist jeweils in den Gutachten dargestellt. Da sich die grundlegenden Parameter der Planung (Nutzung, bauliche Höhe, versiegelte Fläche etc.) nicht grundlegend geändert haben, sind die Auswirkungen geringfügig.

Die Bedenken über die geringe Entfernung des Gebäudes zu den Nachbargrundstücken werden zur Kenntnis genommen. Der kürzeste Abstand des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze der Nachbarbebauung beträgt im Norden und Osten jeweils rund 10 m. Durch die gedrehte Anordnung des Baukörpers vergrößert sich der Abstand entlang der Grundstücksgrenze linear. Der Abstand zum östlichen, nächst gelegenen Wohngebäude beträgt in kürzester Entfernung ca. 15 m und vergrößert sich ebenfalls linear durch die leicht gedrehte Anordnung. Dieser Abstand wird, auch aufgrund der zweigeschossigen Bebauung, als städtebaulich vertretbar bewertet. Im Norden besteht zu den Wohnbaukörpern eine Distanz von mindestens 30 m. Insgesamt wird durch den Baukörper des Wohnheims die bisher uneingeschränkte Sicht der betroffenen Anwohner nach Süden bzw. Westen eingeschränkt. Da ein Anspruch auf freie Aussicht in einem Wohngebiet grundsätzlich nicht gegeben ist, lässt sich dieses auch aus der Bestandssituation heraus nicht ableiten. Durch Begrünungs- und Versickerungsflächen wird zudem auch ein gestalterischer Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen, so dass insgesamt eine verträgliche nachbarschaftliche Situation erzielt werden kann.

Zu 2. Umwelt- und Klimaschutz:

Von der Gesamtfläche, die ehemals als Acker bewirtschaftet wurde und derzeit als Ruderalflur / ruderalisiertes Grünland ausgeprägt ist, wird lediglich ein Anteil von ca. 25 % in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um den siedlungsnahen Bereich. Der Großteil der Fläche wird jedoch als Ausgleichsmaßnahme entwickelt, mit dem Ziel der lebensraumtypischen Glatthaferwiese, die einen arten- und strukturreichen Lebensraum für die Tierwelt und somit auch für die Insektenfauna darstellen wird.

Die Bedenken über die Versiegelung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens ortsbildverträglich möglichst zu reduzieren. Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Bewohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet, was im Vergleich zur umgebenden Bebauung als effizienter zu bewerten ist. Das Erfordernis zur Flächeninanspruchnahme ist auf fehlende Standortalternativen zurückzuführen. Dies wird im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausführlich dargestellt. Aufgrund der Planung wurde durch Peutz Consult ein Kaltluftgutachten erstellt. Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. 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.

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

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

Die Biotopwertigkeit des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde in Abstimmung mit der UNB aktualisiert bewertet. Die Neubewertung betrifft den Ist- und den Planungszustand. Die neue Bewertung und die daraus folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung geht mit der Bewertung der UNB konform.

Zum Vorkommen des Schwarzkehlchens sowie seiner Biologie und Nutzung des Lebensraums wurden detaillierte Ausführungen gemacht. Das Habitat des Schwarzkehlchens wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Wie die Untersuchungen zum Schwarzkehlchen im Gebiet und auch an anderen Stellen im Landschaftsraum zeigen, wird das Schwarzkehlchen durch die Nähe der Bebauung - hier bestehende Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht beeinträchtigt. Diese Bebauung und die hiervon ausgehenden Aktivitäten liegt wesentlich näher am Schwarzkehlchen-Habitat als die geplante Bebauung.

Die Schutzwürdigkeit der Braunerde wird im Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschrieben. Die Informationen basieren auf den Darstellungen des Geologischen Dienstes NRW. Demnach handelt es sich um einen funktional wertvollen Boden, der insbesondere eine hohe Schutzwürdigkeit in Hinblick auf das Biotopentwicklungspotential aufweist. Im Rahmen der Planung wurde durch Prof. Dr. H. Meuser ein Bodenschutzkonzept zu dem Vorhaben erstellt. Da im peri-urbanen Raum immer 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, ist eine orientierende Nachkartierung stets angebracht. 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

Insofern kann festgestellt werden, dass das Vorhaben eine Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung auslöst. Dennoch handelt es sich tatsächlich nicht um eine Inanspruchnahme eines in hohem Maße schutzwürdigen Bodens.

Im Rahmen des Bodenschutzkonzepts sind mehrere Maßnahmen während der Baumaßnahme vorgesehen, um die Auswirkungen durch den Hoch- und Tiefbau zu reduzieren. Durch den Einsatz einer Bodenkundlichen Baubegleitung soll sichergestellt werden, dass das Bodenschutzkonzept entsprechend umgesetzt wird.

Hinsichtlich der Bedenken über die Artenvielfalt ist darauf hinzuweisen, dass das Gebiet durch die 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 ist. Eine ungestörte Ausbreitung von Arten der Artenvielfalt, wie in der Stellungnahme formuliert, ist demnach nicht geben.

Es ist erfreulich, dass die Zauneidechsen die benannten Grundstücke aufsuchen und / oder ggf. sogar einen (Teil-)Lebensraum einnehmen.

Da insbesondere die Grundstücke der Elisabeth-Langgässer-Straße 8 u. 10 erst mit der gleichzeitigen Entwicklung der Sandmagerrasenfläche auf der Binnendüne gebaut wurden, hat diese randliche Nutzung offenbar zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Zauneidechsenvorkommens geführt. Dies wird ebenfalls für die gleichfalls randliche Bebauung des Planvorhabens prognostiziert.

Zudem wird durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichsmaßnahmen andererseits Sorge getragen, dass der Lebensraum der Zauneidechse optimiert und auf die gesamte als Glatthaferwiese zu entwickelnde Ausgleichsfläche ausgeweitet wird.

Der Anregung zum Erhalt der bestehenden Begrünung und der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Ausgleichskonzepts sowie der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen umfangreiche Regelungen zur Begrünung des Gebiets. Diese berücksichtigen die natürlichen Bedingungen des Standorts. Darüber hinaus wurde im Zuge der Planung die Zielsetzung verfolgt, die Versiegelung auf ein geringes Maß zu reduzieren. Insgesamt lässt sich bilanzieren, dass die Versiegelung des Bodens im Vergleich zur künftigen Bewohner*innenzahl als effizient zu bewerten ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die umgebende derzeit als ruderalisiertes Grünland / Ruderalflur geprägte Fläche wurde seit Jahrzehnten als intensiver Acker bewirtschaftet. Den Landschaftsausschnitt als "ursprünglich-wild-natürliche Landschaft" darzustellen ist daher irreführend und verkennt diese vorhergehende Nutzung. Die Zustandsbeschreibungen "ursprünglichen", vom Menschen nicht genutzten bzw. überformten Bereichen sind daher nicht zutreffend. Die Nutzung zu Freizeit Zwecken wurde bislang durch dem Eigentümer, die Bayer Real Estate, geduldet. Im Rahmen der geplanten Nutzung beabsichtigt der Eigentümer weiterhin, eine öffentliche Nutzung auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wegen zu ermöglichen. Somit besteht weiterhin eine siedlungsräumliche Verbindung in das südöstlich angrenzende Naherholungsgebiet.

Hinsichtlich der Bedenken über die Neutralität der Gutachter*innen ist festzustellen, dass zwar die Gutachten durch den Vorhabenträger beauftragt wurden, die Stadt Leverkusen jedoch die Planungshoheit besitzt. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden daher die Gutachten eng mit den jeweils zuständigen Fachämtern geprüft und abgestimmt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die durchgeführten Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I anhand anerkannter Normen und Richtlinien erstellt wurden.

Die Hinweise über Schwarzkehlchen werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen dazu sind bereits zuvor gemacht worden bzw. ausführlich in der ASP und dem Umweltbericht dargestellt worden.

Die Aussage zu Schwarzkehlchen "auf der Durchreise" wurde zudem fachgutachtlich nicht getroffen.

Zu 3. Verkehrstechnische und ökologische Bedenken:

Die Anregung, auf die fußläufige Erschließung an die Elisabeth-Langgässer-Straße zu verzichten, wird zur Kenntnis genommen, der Anregung aufgrund der nachfolgenden Gründe jedoch nicht gefolgt.

Gemäß Stellungnahme der Feuerwehr aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird eine fußläufige Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße zur Nutzung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle empfohlen.

Ein direkter Zugang über einen zweiten Weg könnte im Brandfall oder bei anderen Notfällen essenziell sein, um Personen zu retten oder das Gebäude effektiver zu schützen. Der vorgeschlagene Lösungsansatz, einen Löschwasserschlauch durch den Garten zu ziehen, könnte durch Zäune, Vegetation, Möbel oder andere Hindernisse erschwert oder verzögert werden. Somit wird eine zweite fußläufige Erschließung als erforderlich erachtet, um potenzielle Verzögerungen für Rettungskräfte zu vermeiden.

Die Bedenken hinsichtlich der Verpachtung eines Teilgrundstücks zwischen Elisabeth-Langgässer-Str. 8 und 10 an ein*e Anwohner*in werden zur Kenntnis genommen. Die betreffende Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die privatrechtliche Vereinbarung mit den Nutzer*innen der Fläche ist kein Regelungsinhalt der Bauleitplanung.

Die Planung des Weges zur Elisabeth-Langgässer-Str. ist sparsam dimensioniert und soll gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan als wassergebundene Wegedecke ausgebildet werden. Somit besteht keine vollständige Versiegelung der Wegefläche.

Die Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße wird mit der Zielsetzung geplant, eine sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten herzustellen. Hiermit soll eine räumliche Verbindung zu dem Wohngebiet hergestellt werden, um das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet zu integrieren. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Gleichmaßen soll, wie auch oben im Rahmen dieser Stellungnahme als Belang aufgeführt, eine Nutzung als Durchgangsweg für die Bewohner*innen der umliegenden Gebäude ermöglicht werden.

Da, wie oben dargestellt, ohnehin eine Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße vorgesehen wird, soll diese auch für die Bewohner*innen genutzt werden. Bedenken über ein „enormes Spannungspotenzial“ mit den Anwohner*innen können nicht nachvollzogen werden, da es sich hierbei um subjektive Vorbehalte handelt. Inwiefern durch die Anbindung nach Osten eine Spaltung weiterer Grünflächen entsteht, kann nicht nachvollzogen werden, da der geplante Weg durch eine derzeit als privater Garten genutzte Fläche verläuft.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein Bürgersteig entlang des Kurtekottenwegs hergestellt wird. Somit wird für die Sportler*innen ein zweiter Fußweg in einer kürzeren Distanz zur Bushaltestelle hergestellt. Eine (z. B. immissionsschutzrechtliche) „Belastung“ wird durch die fußläufige der jungen Bewohner*innen nicht erwartet.

Lindner-Hotel

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen über fehlende Transparenz sowie die mangelnde Überprüfung der (Fach-)Gutachten und des Standorts des Gebäudekörpers werden nicht geteilt.

Die klimatischen sowie die relevanten Gesichtspunkte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt

Den Bedenken über die fußläufige Erschließung an die Elisabeth-Langgässer-Straße wird nicht gefolgt.

II/A 2 V 40/I_3(2): Stellungnahme_02

Von: [REDACTED]
An: BEFTEILIGUNGEN.FR61@stadt.leverkusen.de
Betreff: BebauungsplanV40/I: Stellungnahme
Datum: Dienstag, 7. Januar 2025 18:19:39

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

Gegen den Bebauungsplan äußere ich massive Bedenken.
Der für die Bebauung vorgesehene Landschaftsraum wird über die Infos von uvo.nrw.de mit folgenden Infos angezeigt:

Leitbild:

Wichtigste Ziele sind die Erhaltung des Freiraumes vor einer weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen und Vermeidung einer weiteren Zerschneidung durch Verkehrsbänder.
Der nachhaltige Ackerbau erfolgt boden- und grundwasserschonend. In der Feldflur bilden dauerhafte Säume und temporäre Brachen biozidarme Biotopinseln. Randzonen an Wegen und Straßen, Sportplätzen, Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. werden bevorzugt mit naturnahen Gehölzen bepflanzt.

Ziel-Massnahmen:

Sicherung, Pflege und Entwicklung einer nachhaltig genutzten Feldflur durch:
- Erhalt und Verdichtung von landschaftsgliedernden Einzelementen, Säumen, Ackerrandstreifen, temporären Brachflächen und sonstigen Kleinbiotopen,
- Anlage und Pflege von Kleingehölzen an Infrastruktureinrichtungen (Sportplätze, Flächen der Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur etc.).
Erhaltung und ökologische Optimierung von Sekundärlebensräumen im Bereich von Abgrabungen durch:
- naturnahe Gewässergestaltung,
- Schaffung störungsfreier Ruhezonen,
Lenkung der Freizeitaktivitäten.
Außerdem ist es für mich nicht nachvollziehbar, warum nicht bei der Baumaßnahme daneben schon die jetzt angestrebte ‚Nutzung‘ mitgedacht wurde. Bei dem Versiegelungsgrad, der dort umgesetzt wurde, wäre ein höheres Gebäude mit der 2. Nutzung und Doppelnutzung der anderen Dinge in meinen Augen sehr sinnvoll gewesen.

M.f.G.

[REDACTED]
Glücklicher als der Glückliche ist, wer andere Menschen glücklich machen kann.

Alexandre Dumas (Der Ältere)

Ein friedvolles Neues Jahr - und viele Möglichkeiten zum Glückmachen !

[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die hier ausgeführten Darstellungen betreffen den 22008,8808 ha großen Landschaftsraum "Niederterrasse der Köln-Bonner-Rheinebene LR-II-008". Die hier formulierten Leitbilder beziehen sich übergeordnete Ziele und Maßnahmen, die in der Praxis auf unterer Ebene weiter konkretisiert werden. Daher haben Sie auf das konkret abgegrenzte Plangebiet am Siedlungsrand nur eine begrenzte Aussagekraft. Zu beurteilen ist daher Folgendes:

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. Da das Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird das Vorhaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Aus dem Hinweis wird nicht erkenntlich, ob mit der "Baumaßnahme daneben" der Bau der Kita Löwenburg am Kurtekottenweg oder der Bau der Wohngebäude an der Elisabeth-Langgässer-Straße gemeint ist. Unabhängig davon ist festzuhalten, dass es sich jeweils um verschiedene Vorhabenträger handelt, die somit nicht die Ziele der hier projektierten Planung verfolgen.

Nachfolgend wird jedoch angenommen, dass mit der „Baumaßnahme daneben“ die Kita Löwenburg gemeint ist. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan 206/I datiert aus dem Jahr 2013, während der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für die Planung des Wohnheims aus dem Jahr 2023 datiert (als Bebauungsplan Nr. 265/I). Zu dem Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplan Nr. 206/I bestanden noch keine Planungsabsichten über den Bau eines neuen Wohnheims für Sportler*innen. Somit war es nicht möglich, die Planungen zu kombinieren. Darüber hinaus ist infrage zu stellen, ob eine höhere Bebauung, wie in der Stellungnahme angeregt, hätte städtebaulich verträglich umgesetzt werden können.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

II/A 3 V 40/I_3(2): Stellungnahme_03

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen ,Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurttekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße".
Datum: Dienstag, 14. Januar 2025 18:10:56

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

da wir mit den Stellungnahmen der Stadt zu unseren Einwendungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung teilweise oder ganz nicht einverstanden sind, wiederholen wir unsere Einwendungen nahezu unverändert:

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

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

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

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

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

5. Sollte das Vorhaben trotz aller Bedenken und Widerstände dennoch umgesetzt werden, dürfte die Anbindung nicht über die Elisabeth-Langgässer-Straße erfolgen, da dadurch die Siedlung "Am Kurttekotten" nicht nur in der Bauphase erheblich beeinträchtigt wird. Die

Anbindung sollte vom Kurtekottenweg her erfolgen. Der ursprünglich vorgeschlagene Kreisverkehr, der auch eine verkehrsberuhigende Wirkung auf den als Rennstrecke missbrauchten Kurtekottenweg hätte, sollte doch gebaut werden!

Leverkusen, den 14.01.2025

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

[Redacted address line 3]

[Redacted address line 4]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1.:

Die Angaben zur Anbindung an den ÖPNV stellen keinen alleinigen Bewertungsmaßstab für den Standort dar, sondern informieren grundsätzlich darüber, dass die Anbindung an das regionale Busnetz sowie an den überregionalen Bahnverkehr gegeben ist und per Fuß oder per Rad günstig zu erreichen ist.

Im Vorfeld der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurde durch die Vorhabenträgerin eine umfassende Standortalternativenprüfung vorgenommen. Diese wurde verkürzt im Rahmen der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Im Rahmen des pädagogischen Konzepts für die jugendlichen Sportler*innen soll eine selbstbestimmte und eigenständige Mobilität gewährleistet werden, insbesondere für die Wege zur Schule. Die Haltestelle „Heymannstr.“ ist mit einer Entfernung von rund 700 m in unter zehn Minuten Fußweg zu erreichen. Somit kann die Zielsetzung erreicht werden.

Zu 2.:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert.

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

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

Zu 3.:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen wurde 2006 aus dem Jahr rechtsgültig. Er stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die Grundzüge der städtebaulichen Planung dar. 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 als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Da das Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird das Vorhaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

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.

Zu 4.:

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

der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen, dass es planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation kommt.

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

Zu 5.:

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wurde Erschließungsvariante Nr. 2 (Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg) weiterverfolgt. Im Zuge dessen wird eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht erwartet. Die städtebauliche Variante 3, welche einen Mini-Kreisverkehr im Süden vorsah, wurde in Abstimmung mit den weiteren Fachämtern der Stadt Leverkusen verworfen, da der Nutzen eines Kreisverkehrs als vergleichsweise gering eingeschätzt wird.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

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

II/A 4 V 40/I_3(2): Stellungnahme_04

Von: [REDACTED]
An: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de
Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth- Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße".
Datum: Mittwoch, 29. Januar 2025 09:43:27

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkter Anwohner teile ich Ihnen meinen Einspruch zum Vorhaben des Neubaus "Haus der Talente" mit.

In Salami-Taktik wird uns immer mehr Natur vor der Haustür entfernt. Als erstes kam der Kindergarten Löwenburg und danach noch 8 Einfamilienhäuser.

Als nächstes kommt das große Areal von Haus der Talente, wo der gesamte Platz ausgenutzt wird.

Da bereits durch das Bomben-Entschärfungs-Team die komplette Dünenlandschaft durchforstet wurde, ist mit der nächsten Salamischeibe zu rechnen.

Wir haben uns damals bewusst für dieses Grundstück entschieden und einen Zugang auf die Weidelandschaft geschaffen. Uns wurde mitgeteilt, dass dieses Grundstück nicht bebaut werden darf.

Da sich die Planung dazu weiterhin verändert, weise ich Sie auf eine Konfrontation hin, die sich durchaus als Realistisch herausstellen wird.

Wir haben einen Pool im Garten und 1,80 Meter hohe Zäune als Sichtschutz ums Grundstück.

Durch den Neubau können die Minderjährigen unserem freizügigem Verhalten direkt zusehen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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 in dem seit dem Jahr 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen in einem als „Wohnbaufläche“ ausgewiesenen Bereich. 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. Da das Bauvorhaben innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche vorgesehen ist, wird das Vorhaben aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dementsprechend war und ist die bauliche Entwicklungsmöglichkeit der bislang unbebauten Flächen öffentlich bekannt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit der Festlegung von Baugrenzen sowie der Festsetzung von Grünflächen sichergestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine weitere Bebauung entsteht. Ein großer Teil, der im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbaufläche zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße und Kurtekottenweg, wird zukünftig entfallen, da diese verbleibende Fläche zum einen bereits als Kompensationsmaßnahme für die Bebauung Elisabeth-Langgässer-Straße und zum anderen als Kompensationsmaßnahme für das "Haus der Talente" umgewidmet wird. Der Kampfmittelräumdienst hat nicht, wie hier irreführend beschrieben wird, die Dünenlandschaft "durchforstet", sondern gezielt Verdachtspunkte abgebohrt bzw. gegraben.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

Leverkusen, den 21.02.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits in unseren vorhergehenden Schreiben zuletzt vom 02.04.2024 mitgeteilt haben, sind wir nach wie vor gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I sowie der Baumaßnahme im Gesamten.

Auch haben wir Ihnen aufgeführt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I den bereits bestehenden Bebauungsplan 206/I überschneidet, was meines Erachtens rechtlich nicht erlaubt ist.

Diesbezüglich wurde in Ihrer Auswertung der frühzeitigen Beteiligung vom 21.10.2024 zu diesem Punkt nur aufgeführt, dass der ehemals aufgestellte Bebauungsplan Nr. 206/I zur Kindertagesstätte Löwenburg kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens V40/I und somit kein Bestandteil der planerischen Abwägung sei.

Dies stellt für mich keine Erklärung zu der Überschneidung dar.

Aber da Sie diese Verfahren weiter vorantreiben und nicht auf die Bürgerschaft / Anwohner hören, haben wir wenigstens positiv zur Kenntnis genommen, dass die Zuwegung zu dem Wohnheim über den Kurtekotten führen soll und nicht über die Elisabeth-Langgässer-Straße.

Allerdings ist geplant, dass von der Elisabeth-Langgässer-Str. eine Zuwegung zum Wohnheim hergestellt werden soll. Dies soll wohl dazu dienen, dass die Feuerwehr im Falle eines Brandes an die Hydranten in der Elisabeth-Langgässer-Str. kommt.

Dies ist für uns nachvollziehbar. Aber sollte dieser Durchgang nicht verschlossen sein, wird es unweigerlich dazu führen, dass Handwerker und Eltern die Ihre Kinder besuchen, über die Elisabeth-Langgässer-Str. das Wohnheim ansteuern und ihre Autos in der Straße abstellen werden, was zu starken Behinderungen der Anlieger führen wird.

Daher bitten wir Sie, sollte der Bau des Wohnheims tatsächlich realisiert werden, dass Sie als Stadt den Bauherren / Eigentümer/in die Vorgabe machen, dass eine Zufahrt oder Zugang für Privatpersonen über die Elisabeth-Langgässer-Str. zu unterbinden ist. Hierzu könnte man unter anderem den Zugang mit einem Tor verschließen. Wenn das Tor mit einer Feuerwehrschießung ausgestattet ist, besteht auch im Brandfall kein Problem für die Feuerwehr dieses Tor zu öffnen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Bedenken über das gesamte Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Überlagerung BPlan Nr. 206/I:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 zudem eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte mit acht Gruppen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der westlich und südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, weitere Kitas). Der

vom Geltungsbereich des V 40/I erfasste Teil sah die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie östlich einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Zum Bebauungsplan Nr. 206/I erfolgte ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2189/2013), in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

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

Zu: Wegeverbindung Elisabeth-Langgässer-Straße:

Wie bereits in der Stellungnahme angenommen, wird die fußläufige Erschließung an die Elisabeth-Langgässer-Straße gemäß Stellungnahme der Feuerwehr aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Nutzung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle empfohlen.

Ein direkter Zugang über einen zweiten Weg könnte im Brandfall oder bei anderen Notfällen essenziell sein, um Personen zu retten oder das Gebäude effektiver zu schützen.

Zusätzlich soll die ohnehin erforderliche Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße als sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten ausgebildet werden. Hiermit soll das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet integriert werden. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Gleichmaßen soll eine Nutzung als Durchgangsweg für die Bewohner*innen der umliegenden Gebäude ermöglicht werden. Der Wegfall der sog. „Naherholungsfläche“ wurde in diversen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit kritisch bewertet.

Zusätzlich wird auf die nur geringe Dimensionierung des Weges verwiesen. Dieser soll gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan als wassergebundene Wegedecke ausgebildet werden. Somit besteht keine vollständige Versiegelung der Wegefläche.

Der Anregung, die Zuwegung an die Elisabeth-Langgässer-Straße für Privatpersonen zu unterbinden, wird nicht gefolgt.

Die Bedenken über den Verkehr und die Parksituation im Bereich des Wohngebiets (z. B. Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße) werden zur Kenntnis genommen. Der Besucherverkehr (z.B. durch die Eltern der Kinder) soll gemäß dem pädagogischen Konzept nur am Wochenende stattfinden. Die privaten Stellplatzanlagen wurden so dimensioniert, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen zur Verfügung steht.

Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets wird durch das Erschließungskonzept vermieden.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelte Besucher*innen im Bereich des Wohngebiets parken. In Abstimmung mit dem Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz der Stadt Leverkusen wird die Situation jedoch als unproblematisch bewertet.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Wegeführung wird den Bedenken nicht gefolgt. Den Bedenken über die Parkplatzsituation auf der Elisabeth-Langgässer-Straße wird nicht gefolgt.

II/A 6 V 40/I_3(2): Stellungnahme_06









Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohnerin des Hauses [REDACTED] und direkte Nachbarin lehne ich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I ab.

Die frühzeitige Beteiligung war im März 2024. Die Pläne wurden im Juni 2024 ohne nennenswerte neue Überprüfung der Gutachten und Information an die Öffentlichkeit geändert. Im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante zur Auslegung des Bebauungsplans

wurde der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert. Eine Verschiebung und Drehung des Gebäudekomplexes um ca. 10m an die Nachbargrundstücke hat Auswirkungen auf alle vorher abgefragten Belange. Die damaligen Gutachten wurden gar nicht oder unzureichend ergänzt. Durch die Vorgabe der Feuerwehr und der Verlegung der Regenwasserbecken muss die bestehende Begrünung (Bäume und Sträucher) an der Nordgrenze (Bertha-von-Suttner-Str.) gerodet werden. Hierzu siehe Biotoptypen-Planung Anlage 4b.

In der Verkehrsuntersuchung sind sogar die Abbildungen zum Bauvorhaben nicht geändert (z.B.: Abb. 45).

Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm wurde mit den alten Standorten der Fassaden erstellt. Die Standorte der Fassaden haben sich zwischenzeitlich geändert. Wahrscheinlich hat die Verschiebung hier die geringsten Auswirkungen.

Der Geotechnische Bericht sagte aus, dass eine Gefährdung der Nachbarbebauung aufgrund der Abstände nicht erwartet wird. Der Gebäudekomplex ist laut neuen Unterlagen näher an die Nachbarbebauung gerückt. Wie sieht die Gefährdung jetzt aus?

Sollte die ganze Dachentwässerung nur über die Regenwassermulden erfolgen, scheint uns eine Tiefe von 0,15cm für ungenügend. Insbesondere das Regenwasserbecken im Osten liegt nah an dem geplanten Gebäude (Fundamentarbeiten, div. Bauarbeiten und Anlieferungen) und die Nachbarbegrenzung. Teilweise liegt es fast auf dem gleichen Bodenniveau. Der sehr gut durchlässige Boden muss dort zu großen Teilen vor Ort abgetragen und mind. teilverdichtet werden und ist somit nicht mehr so wasserdurchlässig. Selbst nach Wiederherstellungsmaßnahmen kann der Boden nicht vollständig in seiner ursprünglichen Zustand zurückgesetzt werden. Wir empfehlen eine Starkregenanalyse analog nach TRAS 310 vorzunehmen.

Kaltluftuntersuchung: Die Kaltluftsimulationen wurden ohne den Rheintalwind als übergeordnete Regionalwind durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse sind fragwürdig, die Auslegung und das Fazit des Büros geschönt. Bereits bei dem damaligen Gutachten gab es Einschränkungen der Kaltluft im Umfeld (Bertha-von-Suttner-Str. und Elisabeth-Langgässer-Str.). Siehe hierzu bereits meine email vom 18.03.2024. Dies ersah man anhand der Anlagen 11 und 13 der Kaltluftuntersuchung. Die Ergebnisse des stadtklimatischen Gutachtens wird unzureichend wiedergegeben, da hauptsächlich auf die Ergebnisse der Klimaanalyse NRW eingegangen wird. Eine Überströmung des Gebäudes (ein großer Teil des Gebäudekomplex ist über 8m hoch) findet nur teilweise statt. Der Gebäudekomplex in den geplanten Ausmaßen 55m x 50m (oder sogar 60m x 50m?) 2-stöckig bildet zudem eine Schranke für die Frischluftzufuhr nach Osten und Norden. Eine spürbare Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken ist vorhersehbar und wurde bereits im „veralteten“ Gutachten festgestellt. Durch die Versetzung des Gebäudes näher an die bestehende Siedlungsbebauung werden die negativen Auswirkungen im Nahbereich rudimentär größer. Die Naturschutzbehörde Amt 67 ist der Meinung: Durch die starke Versiegelung ist ein Wegfall einer Ausgleichsfläche für die thermisch hochbelasteten angrenzenden Siedlungen zu beklagen. Die Bioklimakarte weist für den Großraum der Niederrheinischen Bucht einschließlich Plangebietes eine vermehrte Wärmebelastung und seltener Kältereiz auf. Der Gebäudekomplex und die weitere Versiegelung unterstützt negativ diesen Sachverhalt.

Eine Anbindung über einen Fußweg an die Elisabeth-Langgässer-Straße wird von den Anwohnern nicht gewünscht. Eine sozialräumliche Verknüpfung besteht über den Kurtekottenweg und deren Zuwegung zur Siedlung. Eine zusätzliche Zuwegung ist unnötiger teilversiegelter Grund (mind. 2,50m breit und 50m lang wassergebundener Weg), der mehr Spannungspotenzial birgt, als Nutzen bringt. Er spaltet weitere Grünflächen. Das Flurstück 263 und 262 ist zur Zeit eine Gartenfläche mit einer großen Pflanzenvielfalt indem sich die Menschen, Tiere und Insekten wohlfühlen. An dieser Stelle soll nun eine Wegefläche

entstehen, bei der eine zusätzliche Beleuchtung für die Jugendlichen vonnöten ist, der wiederum die Artenvielfalt stört. Der Weg müsste zusätzlich beleuchtet werden, dies widerspricht dem Artengutachten, nach dem die Beleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren ist. Außerdem befinden sich in den Gärten Elisabeth-Langgässer-Str. 8 + 10 und Umgebung Zauneidechsen (s. Fotobeleg). Die Jugendliche können den Fußweg zwischen Löwenburg und Lanxess-Kindergarten benutzen, dieser führt auf direktem Weg zur Bushaltestelle Heymannstr. Dieser Weg ist auch Nachts sehr stark beleuchtet. Sollte eine Abkürzung gewünscht sein, wäre es über ein Trampelpfad oder Weg auf der Liegenschaft 378 (Löwenburg) möglich. Dieser Vorschlag wurde auch von der Naturschutzbehörde Amt 67 getätigt. Da die Vorhabenträger*innen jederzeit den Zugang zu Ihrer Liegenschaft schließen können, ist ein Nutzen von den Siedlungsbewohnern auch nicht garantiert. Dieser Weg führt zur Elisabeth-Langgässer-Straße und zum Willy-Brandt-Ring. Diese Ein- und Ausfahrt ist ein ausgewiesener Gefahrenpunkt. Dort gibt es regelmäßige Unfälle mit Blech- und Personenschäden. Insbesondere der Tod von [REDACTED] erschüttert bis heute die Bewohner der Siedlung. Warum der Antragssteller eine Zuwegung zu einem ausgewiesenen Gefahrenbrennpunkt für „seine Jugendlichen“ wünscht, kann und will ich nicht verstehen. Um die Gefahrensituation bei einem Brand zu mindern, kann die Feuerwehr ohne Probleme den Hydranten an der Elisabeth-Langgässer-Straße nutzen ohne einen wassergebundenen Weg zu benötigen. Eine Zuwegung für die Feuerwehr im Brandfall kann über die Grundstücke Haus-Nr. 8 und 10 durch zusätzliche Tore gewährleistet werden. Schon jetzt gibt es Zugangsmöglichkeiten zur Binnendüne.

(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 jugendlichen Sportler können sich nach Osten über die Fahrradstraße Kurtekottenweg bewegen und haben auch von dort einen öffentlichen Privatweg (Tennisplätzen), der zur Siedlung (Elisabeth-Langgässer-Str.) führt. Oder Sie fahren auf der Fahrradstraße weiter bis zur Stixchesstraße, an dem Willy-Brand-Ring (Fahrradweg) und Kalkstraße entlang bis der Trainingsstätte an der Kalkstraße ohne eine Straße zu überqueren.

Die Nähe zu den Trainingsplätzen könnte in naher Zukunft obsolet sein. Die Trainingsplätze an der Kurt-Ries-Anlage sollen laut Medien in Parkplätze verwandelt werden. Fraglich ist, ob das Sportinternat dann noch vor Ort ist oder nach Monheim (Bayer-Campus) zieht. Schon jetzt befinden sich 4/5 der von Bayer 04 relevanten und genutzten Schulen (Verbundsystem) in Opladen. Es gibt kaum ein anderes Baugrundstück in Leverkusen, dass weiter von den Schulen entfernt ist. Selbst Monheim und Langenfeld liegen näher an den Schulen.

Laut Antrag und Abwägungsvorschlag der Verwaltung ist für das Teilgrundstück zwischen Elisabeth-Langgässer-Str. 8 und 10 eine untergeordnete Wegeverbindung und grundsätzlich eine Grünfläche vorgesehen. Jedoch wurde nichts in Bezug des Baus des Projektes festgelegt. Der Eigentümer des Grundstücks schloss nicht aus, dass diese Zuwegung ebenfalls für die Baufahrzeuge und der Anlieferung während des Baus genutzt werden soll. Die schmalere Stichstraße (Elisabeth-Langgässer-Straße) ist für einen solchen Verkehr nicht ausgelegt, bereits durch den Bau der Eigentümshäuser 10- 16 wurde die Asphaltdecke der Straße nennenswert geschädigt. Wie ist das mit den Abwägungsvorschlägen der Stadtverwaltung (Die Baumaßnahmen sollen wurzelschonend für die benachbarten grenznahen Bäume und Sträucher erfolgen) vereinbar? Auch ist die Parksituation in der Sackgasse durch die neuen Einfamilienhäuser bereits angespannt. Eine Zuwegung zum Haus der Talente wird die Parksituation vor Ort weiter verschärfen, da nicht für alle Besucher/Handwerker Parkplätze auf dem Gelände geplant sind.

In der Anlage erhalten sie Fotos von Zauneidechsen, die auf dem Baugelände bzw. grenznah gesichtet wurden (Elisabeth-Langgässer-Str. 8, Bertha-von-Suttner-Str. 22). Leider liegen mir die Fotos von der Elisabeth-Langgässer-Str. 10 nicht vor. Sie können sicherlich auf Wunsch

nachgereicht werden. Darüber hinaus haben die Anwohner bei der Gartenarbeit leider nicht immer ein Aufnahmegerät/Mobiltelefon dabei und auch die Spaziergänger können nicht schnell ein Foto schießen. Denn Tiere sind scheu und auch schnell. Es gab weit mehr Sichtungen von den Anwohnern. Es gibt auch mehr als 5 Amphibien, leider stehen diese auch nicht für ein Foto still. Davon auszugehen, dass all diese Tiere nur auf Nahrungssuche sind und ihr Habitat nicht in der Nähe haben, ist sehr zweifelhaft. Es ist wahrscheinlich, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen sich im Baugebiet befinden. Das Bauvorhaben widerspricht dem Schädigungsverbot gemäß §44 BNatSchG, sowie dem Störungsverbot (insbesondere d. Fußweg zur Elisabeth-Langgässer-Str.). Ein Schutzzaun müsste mindestens nicht nur an der renaturierten Düne, sondern auch großzügig an den Grundstücksgrenzen Elisabeth-Langgässer-Str. 8 + 10 errichtet werden.

Der Fachbereich 32 – Umwelt weist auf die hohe Biotopwertigkeit und dem hohen Biotopentwicklungspotenzial hin. Die Fläche beherbergt eine große Vielzahl und Vielfalt an Insekten (Im Artenschutzgutachten wurden keine Insekten aufgeführt, obwohl es geschützte Insektenarten gibt). Für ein Habitat der Schwarzkücheln sollte ein Lebensraum von 2 ha geschützt werden. In der Planungsunterlagen wurde nicht das Habitat sondern ein temporärer Standort eingezeichnet. Der 2 ha große Lebensraum würde ansonsten in das Baugebiet hineinreichen. Auch die Schutzwürdigkeit der Braunerde wird als hoch eingestuft. Im Rahmen der Bebauung wirken sich Tief- und Hocharbeiten auf den Bodenbereich negativ aus. Durch die Baumaßnahme wird das natürliche Bodengefüge zerstört, durch die Versiegelungen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. ... Diese Flächen werden dem Naturhaushalt hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Regelung des Wasserhaushalts sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entzogen. Unter dem Aspekt des voranschreitenden Klimawandels ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass mit Überbauung die Kühlfunktion des Bodens ebenfalls verloren gehen. Das das Gebiet seit 2013-2014 als ehemalige Ackerfläche brachlag, war ein Glücksfall für den Naturschutz. Die Natur konnte sich mit ihrer Artenvielfalt ungestört ausbreiten.

Das Bauvorhaben betrifft den Klimaschutz und ist nicht nachhaltig. In NRW gelten Binnendünen (Trockenbiotope auf Dünen) als extrem bedroht. Die hohen Temperaturen und Verdunstungsraten während der Sommermonate sowie die allgemeine Nährstoffarmut bedingen ein reiches Arteninventar an wärme- und trockenliebenden Pflanzen. Und Tierarten (Sandrasenvegetation, Heuschrecken, Wildbienen, Eidechsen). Der sandige Boden ist nicht in der Lage, größere Mengen an Wasser zu speichern, so das Niederschlagswasser schnell und natürlich gefiltert versickert.

Die Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße ist geprägt mit einstöckigen Einfamilienhäusern deren Dächer meist ausgebaut wurden. Die Einfamilienhäuser sind freistehend und haben meist eine angebaute Garage mit Flachdach. Lediglich die 2020 neugebauten Einfamilienhäuser wurden 1,5 stöckig genehmigt. Eine Abrundung des Siedlungskörpers durch den ca. 55m x 50m (oder sogar 60m x 50m) großen 2-stöckigen Gebäudekomplex ist absurd und nicht nachvollziehbar. Dieses Monstrum überschreitet alle vorhandenen Baufluchten in der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße. Eine Arrondierung kann nicht stattfinden. Die Löwenburg als Solitärgebäude am Kurtekottenweg liegt auf ca. 46 NN, wogegen das Haus der Talente auf mind. 49NN liegt. Durch den Höhenunterschied von mind. 3m fehlt somit bereits ein Bezug zwischen den beiden Gebäuden. Dies wird nochmal durch die Entfernung zwischen den Gebäuden verstärkt. Das Haus der Talente wird als ein weiteres Solitärgebäude auf der Anhöhe thronen und das Erscheinungsbild vom Blickwinkel Kurtekottenweg verschandeln. In der BauO NRW 2018; Dritter Teil Bauliche Anlagen, erster Abschnitt Gestaltung, §9 Gestaltung steht: (2) Anlagen sind mit Ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen. Dies ist in diesem Fall nicht gegeben. Nehmen wir den Blickwinkel von der Elisabeth-Langgässer-Straße, so wird das Gebäude die vorhandene Bebauung überragen und das auf

einer Länge von ca. 55m. Dies ist mind. ¼ der gesamten westl. Grundstücksgrenze von Haus Nr. 8 zusätzlich die kpl. westl. Grundstücksgrenze von Haus-Nr. 10 und sogar darüber hinaus. Zum Grundstück Haus-Nr. 10 gibt es keinerlei Möglichkeit des Sichtschutzes aus dem 2. Stock. Hier können die wechselnden jugendliche Bewohner den ganzen Garten und den Lebensbereich der Familie im Haus überblicken. Auch der Sichtschutz aus dem 2. Stock zum Haus-Nr. 8 kann kaum eingeschränkt werden. Keinerlei Baufluchten von der Elisabeth-Langgässer-Straße werden übernommen. Beim Blickwinkel von der Bertha-von-Suttner-Straße ist das Bild ebenfalls beklemmend. Das Haus der Talente wird auch hier die Umgebung beherrschen. 2-Stöckig mit zusätzlichen Aufbauten entlang der Grundstücksgrenzen von Haus-Nr. 20, 22, 24 und 26 dominiert es seine Umgebung, da auch hier keinerlei Baufluchten übernommen wurden.

Bereits der Kindergarten Löwenburg passt nicht in die vorhandene Bebauung und konnte damals nur gebaut werden, da das Gebäude nicht direkt an den Siedlungskörper anschließt. Dieses Gebäude jetzt als Arrondierung heranzuziehen ist unfassbar. Weiterhin ist es undurchsichtig, wie ein Gebäude im damaligen Aussenbereich eine Baugenehmigung erhalten konnte, ohne rechtsgültigen Bebauungsplan.

Fragwürdig ist auch, warum das Haus der Talente ein Gebäudekomplex bis 58,3 m über NHN zzgl. 0,7m Aufbau genehmigt bekommt, wohingegen die Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße 10 - ... nur bis eine max. Höhe 57m (mit einem Pultdach) über NHN bauen durften. Zur Veranschaulichung: Der Gebäudekomplex ist über 8 m hoch geplant. Die Flugzeuge fliegen an der nördl. Grenze zwischen 20 – 40m hoch und reduzieren ihre Höhe bis Ende des Gebäudekomplexes auf ca. 15-25m. Ich hoffe für alle, dass die Flugzeuge während und nach des Baus den Anflug anders in der Abstandshöhe gestalten. Die vom Flugplatz angegebene Anflugskurve wird aus nördlicher Richtung meist nicht eingehalten. Die Begründungen sind dann vielfältig: Fremder Pilot, Windverhältnisse, Übungen etc.. Wie wird gewährleistet, dass die Flugzeuge den Landeanflug nicht über die niedrigeren Siedlungsgebäude aus Sicherheitsgründen ändern?

Bisher wurde kein Gutachten betreffend der Blendwirkung der Photovoltaik-Anlage vorgelegt. Hier könnte die Luftverkehrssicherheit gefährdet sein. Auch die Bauphase zum Haus der Talente wurde nicht bindend festgelegt. Wie wird die Luftsicherheit gewährleistet bei einem Aufbau von Kränen oder der Nutzung von LKW-Kränen (Luftfahrhindernis). Ausserdem gibt es im Sicherheitskonzept keinen Plan im Brandfall des Gebäudes bzw. PV-Anlage und der besonderen Lage im Ab- und Landeflughbereich bei extremer Rauchentwicklung.

Ihre Aussage bezüglich des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 206/I und deren Einfluss auf das vorhabenbezogene und eigenständige Bebauungsplanverfahren V40/I ist falsch. Der Bebauungsplan muss die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches festsetzen (§9 Abs. 7 BauGB). Nach dem Prinzip der Einräumigkeit darf sich der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden. Eine Überschneidung des Geltungsbereich liegt bei Bebauungsplan Nr. 206/I und Bebauungsplan V40/I vor! Oder wurde der Bebauungsplan Nr. 206/I zwischenzeitlich dahingehend geändert oder zurückgezogen?

Die städtebauliche Anordnung führt zu einer weitest gehenden Unabhängigkeit von genehmigungsrechtlichen Einflüssen und der potenziellen Gefahr durch „Dennoch-Störfälle“, da sich der Baukörper sowie alle der Wohnnutzung zugeordneten Freibereiche außerhalb der Planungszone 2 befinden. Diese Aussage ist rechtlich korrekt, jedoch wenig verantwortungsvoll. Erfahrungsgemäß endet der Einfluß eines „Dennoch-Störfall“ nicht an der Seveso-Planungszone 2, dies wurde bereits beim Störfall Sonderabfallverbrennungslager 2021 in Leverkusen und letzts bei Dynamit Nobel deutlich. Muß also in direkter Nähe (es wird direkt entlang der Planungszone 2 gebaut) ein Wohnheim für Jugendliche entstehen? Es

werden organisatorische Schutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I aufgezählt. U.a. Aufklärung und Einholung der Zustimmung der Erziehungsberechtigten hinsichtlich der in das Wohnheim einziehenden Sportler*innen hinsichtlich der potenziellen Gefahrensituation innerhalb der Seveso Planungszone 2. Werden die Erziehungsberechtigten auch über das Gefahrenpotenzial am Rande der Seveso Planungszone 2 aufgeklärt (Vergangene Störfälle und Auswirkungen)? Während des Störfalles Dynamit Nobel war die kpl. Siedlung inkl. Carl-Duisberg-Str., Willy-Brandt-Ring und andere Straßen kpl. oder zum großen Teil gesperrt. Die Anwohner kamen bei diesem Katastrophenfall nicht zu ihren Häusern/Wohnungen und mussten auswärts einen Unterschlupf finden und die Stunden ausharren. Wo bleiben in diesem Fall die Jugendlichen? Bei wem liegt die Verantwortung?

Wieviele Flächen werden in Leverkusen noch großzügig neu versiegelt? Versiegelung von Grünflächen für das Haus der Talente, Parkplätze statt Trainingsplätze, Autobahnerweiterung, Feuerwehr, Kindergarten, Wohnbebauung ... worauf sollte oder kann die Bevölkerung verzichten. Wurde in Leverkusen nicht der Klimanotstand ausgerufen? Was wurde getan? In Opladen wurden Flächen zur Entsiegelung gesucht ... ohne nennenswertes Resultat (2 Parkplätze könnten teilentsiegelt werden).

Die Flächenversiegelung für die Stadt Leverkusen liegt momentan bei knapp unter 50%. Platz 7 in NRW (von 50 Städten) mit der dichtesten Versiegelung. Laut Bundesamt von Naturschutz verliert Deutschland täglich etwa 60 Hektar an un bebauten Flächen durch Versiegelung. Dieser Verlust an natürlichen Ressourcen ist unwiederbringlich und hat weitreichende Auswirkungen auf unser lokales Ökosystem. Eine Versiegelung von Ackerfläche bzw. Brachland steigert die CO₂ Belastung – Grünland bindet Kohlendioxid. Statt den thermischen Ausgleich für die verdichtete Siedlungsfläche zu erhöhen, wird sie weiter reduziert. Naturschutzgebiete und naturschützenswerte Flächen hat Leverkusen schon jetzt zu wenig. Eine solche wertvolle natürliche Fläche im Aussenbereich sollte man nicht aus wirtschaftlichen Gründen eines Unternehmens opfern.

Es gibt sicherlich noch viele weitere Argumente, die gegen das Bauvorhaben Haus der Talente an diesem Ort sprechen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens wird zur Kenntnis genommen.

Zu Planänderung:

Die Planung zur Lage des Baukörpers musste aufgrund präziser Erkenntnisse im Verfahren über die Lage der Seveso-Planungszone nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB geändert wurde. Dieser Umstand wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dargelegt und den Betroffenen die Möglichkeit gegeben, sich zu der fortentwickelten Planung zu äußern.

Die Annahme, es habe keine nennenswerte Überprüfung der (Fach-)Gutachten stattgefunden, ist nicht zutreffend. Im Rahmen sämtlicher Fachgutachten wurde geprüft, in welchem Umfang Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Die Auswirkungen der geänderten Planung wurden in allen Gutachten ermittelt, bewertet und in der Abwägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans berücksichtigt. Hierbei wurde individuell geprüft, in welcher Tiefe eine Aktualisierung erforderlich ist. Dies ist jeweils in den Gutachten dargestellt. Da sich die grundlegenden Parameter der Planung (Nutzung, bauliche Höhe, versiegelte Fläche etc.) nicht grundlegend geändert haben, sind die Auswirkungen geringfügig.

Es ist zutreffend, dass in dem Verkehrsgutachten von Brilon Bondzio Weiser zum Teil Grafiken mit veralteten Planungsständen enthalten sind.

Dies begründet sich darin, dass in dem Gutachten die grundsätzliche Machbarkeit der Erschließungsoptionen geprüft wurde. Die verschiedenen Varianten waren Inhalt der frühzeitigen Beteiligung. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wurde eine Entscheidung zugunsten der sog. Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurtekottenweg) getroffen und diese im weiteren Verfahren konkretisiert. Zusätzlich wurde im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert.

Es ist jedoch für die Aussagekraft der verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung unerheblich, dass die dargestellte Einmündung in der weiteren Planung um wenige Meter verschoben wurde.

Die Annahme, die Untersuchung des Gewerbelärms sei nicht aktualisiert worden, ist nicht zutreffend. Die untersuchten Fassaden sind dem Gutachten zu entnehmen (siehe z. B. Anhang B1 und B2).

Die Aktualität der Aussagen des geotechnischen Berichts wurde im Zuge der Verschiebung des Baukörpers durch das Gutachterbüro MIDDENDORF-GEOSERVICE GBR überprüft. Somit stellt das Gutachten weiterhin fest, dass „eine Gefährdung der Standsicherheit von Nachbargebäuden aktuell nicht erwartet wird“.

Zu: Entwässerung:

Wie im Bodengutachten dargestellt, weist der vorhandene Boden eine hohe Versickerungsfähigkeit auf. Zwar wird für das Bauvorhaben der für das Fundament erforderliche Boden ausgetauscht, dennoch wird durch entsprechende Regenwassermulden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. Die Dimensionierung der Versickerungsmulden wurde durch das Büro PS Landschaft geplant und für ein sog. 30-jähriges Ereignis konzipiert.

Hierfür wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Überflutungsnachweis geführt. Entsprechend wird nachgewiesen, dass das Niederschlagswasser auch bei Starkregen auf dem Gelände zurückgehalten wird und nicht auf Nachbarparzellen abfließt. Der Anregung, eine Starkregenanalyse analog nach TRAS 310 durchzuführen, wird daher nicht gefolgt.

Zu Kaltluftuntersuchung:

Die Bedenken über die Aussagekraft der Kaltluftuntersuchung von Peutz Consult werden zur Kenntnis genommen. Die Annahme, die Ergebnisse des Kaltluftgutachtens seien „geschönt“ worden, ist nicht zutreffend. Das Gutachten wurde fachlich durch den Fachbereich Umweltvorsorge / Umweltplanung - Klima/Luft der Stadt Leverkusen geprüft. Die Methodik der Untersuchung des Gutachtens wurde mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen abgestimmt.

Es wird angenommen, dass es sich bei dem „veralteten Gutachten“ um den Entwurf des Kaltluftgutachtens zur frühzeitigen Beteiligung handelt. Die Stellungnahme impliziert, dass die Aussagen des Gutachtens zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bauungsplans angepasst wurden. Dies ist nicht zutreffend.

In dem Kapitel 8 wurde die Aktualität des Gutachtens im Hinblick auf die Verschiebung der Baukörper überprüft. Zusätzlich wurde das Gutachten redaktionell überarbeitet.

Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult stellt eine Worst-Case-Betrachtung dar. Bei einer Betrachtung der Regionalwinde wäre insgesamt eine positivere Bewertung der Sachlage zu erwarten. Daher wurde bewusst auf die Analyse der Regionalwinde verzichtet.

Entgegen der Annahme stellt das Gutachten fest, dass aufgrund der Gestaltung der Gebäude und der Freianlagen sowie der vorgesehenen Klimaanpassungsmaßnahmen nicht damit zu rechnen sei, dass es „planungsbedingt zu einer spürbaren Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken kommt“. Zusätzlich ist nicht ein „überwiegender Teil des Gebäudekomplexes“ über 8 m hoch, sondern lediglich der Gebäudeteil im Norden. Das Gutachten stellt dar, dass sich das Windfeld „aufgrund der geringen Gebäudehöhe (...) nur im direkten Nahfeld der neuen Bebauung verändern wird“.

Das Kaltluftgutachten schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der kompakten Dimensionierung des Planvorhabens ist somit nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Zum Umgang mit den zu erwartenden Auswirkungen innerhalb des Plangebietes enthält das vorliegende Kaltluftgutachten bereits Empfehlungen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.

Der Einfluss des Vorhabens auf das Mikroklima kann im Rahmen der Kaltluftuntersuchung nicht vollumfänglich abgebildet werden. Wie bereits oben dargestellt, schließt das Gutachten plausibel eine planungsbedingte, spürbare Verschlechterung der klimatischen Situation auf den benachbarten Grundstücken aus. Eine Ergänzung der bereits vorliegenden Kaltluftgutachtens der Fa. Peutz Consult GmbH durch Simulationsrechnungen mit einem mikroskaligen Stadtklimamodell wird seitens des Fachbereichs Umwelt als nicht erforderlich eingeschätzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Unteren Naturschutzbehörde nicht um das Amt 67 handelt. Sowohl der Fachbereich 32 (u.a. Umweltvorsorge / Umweltplanung – Klima/Luft) als auch der Fachbereich 67 (Stadtgrün) wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt. Es ist zutreffend, dass im Laufe des Verfahrens seitens der Ämter Bedenken über die Versiegelung geäußert wurden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden durch die Untere Immissionsschutzbehörde – Klima/Luft „keine grundsätzlichen Bedenken“ aus klimatischer und lufthygienischer Sicht geäußert. Die Stellungnahme bestätigt, dass diverse Maßnahmen umgesetzt werden, welche „sich günstig auf die klimatische Situation im Plangebiet auswirken“.

Durch den Fachbereich 67 wurden keine Bedenken aus stadtklimatischer Sicht geäußert.

Zu: Wegeverbindung Elisabeth-Langgässer-Straße:

Die fußläufige Erschließung an die Elisabeth-Langgässer-Straße wird gemäß Stellungnahme der Feuerwehr aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Nutzung einer weiteren Löschwasserentnahmestelle empfohlen.

Ein direkter Zugang über einen zweiten Weg könnte im Brandfall oder bei anderen Notfällen essenziell sein, um Personen zu retten oder das Gebäude effektiver zu schützen.

Da ohnehin eine Wegeverbindung zur Elisabeth-Langgässer-Straße vorgesehen wird, soll diese auch für die Bewohner*innen genutzt werden und als sozialräumliche Verknüpfung des „Haus der Talente“ zu den umliegenden Wohngebieten ausgebildet werden. Hiermit soll das Vorhaben städtebaulich und funktional in das Wohngebiet integriert werden. Somit wird unter anderem den jugendlichen Sportler*innen die Möglichkeit gegeben werden, sich zu Fuß bzw. per Rad nach Ost fortbewegen zu können. Dies betrifft unter anderem den Weg zur Bushaltestelle Heymannstraße. Gleichmaßen soll eine Nutzung als Durchgangsweg für die Bewohner*innen der umliegenden Gebäude ermöglicht werden.

Bedenken über ein „Spannungspotenzial“ mit den Anwohner*innen werden nicht geteilt, da es sich hierbei um subjektive Vorbehalte handelt. Inwiefern durch die Anbindung nach Osten eine Spaltung weiterer Grünflächen entsteht, kann nicht nachvollzogen werden, da der geplante Weg durch eine derzeit als privater Garten genutzte Fläche verläuft.

Der Annahme, die Anbindung über einen Fußweg an die Elisabeth-Langgässer-Straße werde „von den Anwohnern nicht gewünscht“, wird entgegengehalten, dass die Nachbarschaft eine diverse Gruppe mit verschiedenen Interessen ist. Der Wegfall der sog. „Naherholungsfläche“ wurde in diversen Äußerungen aus der Öffentlichkeit der frühzeitigen Beteiligung kritisch bewertet. Zusätzlich wird auf die nur geringe Dimensionierung des Weges verwiesen. Diese soll gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan als wassergebundene Wegedecke ausgebildet werden. Somit besteht keine vollständige Versiegelung der Wegefläche.

Der Anregung, einen Fußweg über die Kindertagesstätte zu führen, wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ein Bürgersteig entlang des Kurtekottenwegs hergestellt wird. Somit wird für die Sportler*innen ein zweiter Fußweg in einer kürzeren Distanz zur Bushaltestelle Heymannstr. hergestellt. Eine (z. B. immissionschutzrechtliche) „Belastung“ wird durch die fußläufige der jungen Bewohner*innen nicht erwartet.

Im Rahmen des pädagogischen Konzepts für die jugendlichen Sportler*innen soll eine selbstbestimmte und eigenständige Mobilität gewährleistet werden, insbesondere für die Wege zur Schule. Aufgrund dessen ist die fußläufige Erreichbarkeit der nächsten Bushaltestelle „Heymannstr.“ von hoher Bedeutung für das Vorhaben.

Bei den künftigen Bewohner*innen handelt es sich sowohl um Fußballer*innen als auch Leichtathlet*innen. Aufgrund dessen ist ein möglicher Wegfall der Sportanlagen an der Kurt-Rieß-Anlage nicht maßgeblich für die Standortentscheidung zugunsten des Kurtekottenwegs.

Zu „Baustellenzufahrt“:

Die Bedenken über mögliche Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Gemäß Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wurde ein Bodenschutzkonzept erstellt. Dieses hat zum Ziel, die baubedingten Auswirkungen zu minimieren. Das Konzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger. Darin ist unter anderem vorgesehen, dass die Baustellenzufahrt im Bereich der späteren Erschließungsstraße vom Kurtekottenweg errichtet wird. Eine Beeinträchtigung der Elisabeth-Langgässer-Straße durch Baustellenverkehr ist somit nicht gegeben.

Zu „Verkehr und Parksituation“:

Die Bedenken über den Verkehr und die Parksituation im Bereich des Wohngebiets (z. B. Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße) werden zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets wird entsprechend des Erschließungskonzeptes über den Kurtekottenweg vermieden.

Der Besucherverkehr (z.B. durch die Eltern der Kinder) soll gemäß dem pädagogischen Konzept generell nur am Wochenende stattfinden. Die privaten Stellplatzanlagen wurden so dimensioniert, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen zur Verfügung steht.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass vereinzelte Besucher*innen im Bereich der Elisabeth-Langgässer-Straße oder im angrenzenden Wohngebiet parken. Gemäß Angabe des Fachbereichs 31 – Mobilität und Klimaschutz der Stadt Levenskufen wird die Situation jedoch als unproblematisch bewertet: *„In Kombination mit den vorhandenen Garagen und privaten Stellplätzen auf den Grundstücken ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nachfrage nach Parkraum keinen spürbaren Einfluss auf die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten für Anwohner*innen in fußläufiger Entfernung zu ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus haben werden.“*

Zu „Zauneidechsen“:

Die Fotodokumentation der Zauneidechse wird positiv zur Kenntnis genommen.

Wenn die Arten vor der Bebauung der Grundstücke an der Elisabeth-Langgässer-Straße bereits in den Gärten angetroffen wurden, hat offenbar die neue Bebauung ihren Lebensraum nicht beeinträchtigt. Wenn die Arten erst nach der Bebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße die Privatgärten erreicht haben, kann die Einwanderung durchaus mit den zeitgleichen Entwicklungsmaßnahmen an der Binnendüne im Zusammenhang gesehen werden und die Zauneidechsen haben sich von dort bis in die Privatgärten vorgewagt und die randliche lockere Bebauung hat offenbar zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Zauneidechsenvorkommens geführt. Vielmehr ist dieses gezielt durch die Entwicklung auf der Ausgleichsfläche der Düne gefördert worden. Dies wird ebenfalls für die gleichfalls randliche Bebauung des aktuellen Planvorhabens prognostiziert.

Zudem wird durch die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichsmaßnahmen andererseits Sorge getragen, dass der Lebensraum der Zauneidechse optimiert und auf die gesamte als Glatthaferwiese zu entwickelnde Ausgleichsfläche ausgeweitet wird.

Zu „Biotopwertigkeit“:

Die Biotopwertigkeit unter Berücksichtigung des Biotopentwicklungspotenzials des Geltungsbereichs wurde in Abstimmung mit der UNB neu bewertet. Die Neubewertung betrifft den Ist- und den Planungszustand. Die neue Bewertung und die daraus folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung geht mit der Bewertung der UNB konform.

Zum Vorkommen des Schwarzkehlchens sowie seiner Biologie und Nutzung des Lebensraums wurden in der Artenschutzprüfung detaillierte Ausführungen gemacht. Das Habitat des Schwarzkehlchens wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Wie die Untersuchungen zum Schwarzkehlchen im Gebiet und auch an anderen Stellen im Landschaftsraum zeigen, wird das Schwarzkehlchen durch die Nähe der Bebauung - hier bestehende Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße nicht beeinträchtigt. Diese Bebauung und die hiervon ausgehenden Aktivitäten liegt wesentlich näher am Schwarzkehlchen-Habitat als die neu geplante Bebauung.

Im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben werden umfängliche Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt, die aufgrund ihrer Mehrfachwirkung neben den biotischen Aspekten sich u.a. auch positiv auswirken auf Boden, Wasserhaushalt und Klima.

Zu „Siedlungsbild“:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert.

Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Somit wird den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ein höheres Gewicht eingeräumt.

Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach.

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

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

Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch wirksame Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt dar, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich sind, diese jedoch in ihrer Wirkung zu relativieren sind.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die umliegende Wohnbebauung einen Abstand von mindestens 15 m zum geplanten Gebäude aufweist, um eine ausreichende Abstandsfläche zu gewährleisten. Der kürzeste Abstand des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze der Nachbarbebauung beträgt im Norden und Osten jeweils rund 10 m. Durch die gedrehte Anordnung des Baukörpers vergrößert sich der Abstand entlang der Grundstücksgrenze linear. Der Abstand zum östlichen, nächst gelegenen Wohngebäude beträgt in kürzester Entfernung ca. 15 m und vergrößert sich ebenfalls linear durch die leicht gedrehte Anordnung. Dieser Abstand wird, auch aufgrund der zweigeschossigen Bebauung, als städtebaulich vertretbar bewertet. Im Norden besteht zu den Wohnbaukörpern eine Distanz von mindestens

30 m. Insgesamt wird durch den Baukörper des Wohnheims die bisher uneingeschränkte Sicht der betroffenen Anwohner nach Süden bzw. Westen eingeschränkt. Da ein Anspruch auf freie Aussicht in einem Wohngebiet grundsätzlich nicht gegeben ist, lässt sich dieses auch aus der Bestandssituation heraus nicht ableiten. Durch Begrünungs- und Versickerungsflächen wird zudem auch ein gestalterischer Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung geschaffen, so dass insgesamt eine verträgliche nachbarschaftliche Situation erzielt werden kann.

Zusätzlich wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Freiflächen darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und das Freizeitverhalten insbesondere im Innenbereich des Wohnheims stattfindet.

Zu „Kita-Löwenburg“:

Städtebauliche Bezüge werden grundsätzlich aus der Umgebung hergeleitet. Insofern stellt auch das Gebäude der Kindertagesstätte eine Bezugsgröße zur Bewertung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Die Kita-Löwenburg wurde auf Basis des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtekotten/Fontanestraße“ geplant. 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. Nach erfolgter öffentlicher Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.03.13 bis 22.04.13 sowie nach einer eingeschränkten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgte durch den Rat der Stadt Leverkusen am 15.07.2013 ein Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

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

Zu „Flugsicherheit“:

Die Bedenken über die Flugsicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken, dass das Vorhaben in geringer Entfernung zum Flugplatz errichtet wird, werden zur Kenntnis genommen. Starts und Landungen des Flugplatzes finden gemäß der Ausrichtung der Start- und Landebahn in den Richtungen 150° und 330° statt. Der überwiegende Teil der Starts erfolgt gemäß Aussage eines Vertreters des Flugplatzes in südlicher Richtung 330° (Süd-Ost). Nördlich des Kurtekottenwegs variiert die Höhe der Flugzeuge je nach Windverhältnissen zwischen „wenigen 10 m“ bis zu

„deutlich mehr als 100 m“. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt wird ein Überflug des Wohngebiets aufgrund von Vorgaben über einen 30°-Schlenker in Richtung Bayerwerk in der Regel vermieden.

Direkte Überflüge des Gebäudes stellen eine Ausnahme dar. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass die Gefahren im Vergleich zur angrenzenden Kindertagesstätte oder zur benachbarten Wohnbebauung höher sind.

Eine Beurteilung zur Flugsicherheit erfolgte im Planverfahren durch die zuständige Behörde der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26. Hierbei wurden keine Bedenken hinsichtlich der Lage sowie zu der geplanten Höhe des Gebäudes geäußert. Um die Flugsicherheit hinsichtlich der Höhe zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt sowie Hinweise zu Baukränen während der Bauphase mit aufgenommen. Insgesamt wurde somit den Belangen der Flugsicherheit entsprochen.

Hinsichtlich der Blendwirkung der Photovoltaik-Anlagen wurde kein Gutachten erstellt. Die Bedenken über mögliche Blendwirkungen durch die PV-Anlagen wurden jedoch bereits dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen der Stadt Leverkusen und dem Vorhabenträger eine entsprechende Regelung aufgenommen wird, dass nur solche Anlagen zugelassen werden, von denen keine beeinträchtigende Blendwirkung ausgeht. Zudem wurde ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Neigung der Module (Ost-West-Richtung) sehr flach geplant ist (15°). Moderne Module sind schwarz und matt, daher ist keine Beeinträchtigung des Flugverkehrs durch diese zu erwarten. Die Erstellung eines Gutachtens wird daher nicht als erforderlich bewertet.

Die Bedenken über Gefahren im Brandfall werden zur Kenntnis genommen, die Bedenken aber nicht geteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen auch im Brandfall eines umliegenden Gebäudes entstehen würden. Grundsätzlich sind Rauchwolken jedoch aus weiter Entfernung sichtbar. Zusätzlich ist anzumerken, dass der An- und Abflug von Flugzeugen auf der gegenüberliegenden Seite der Start- und Landebahn möglich ist.

Zu: Überlagerung BPlan Nr. 206/I:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans besteht eine Überlagerung mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurttekottenweg/Fontanestraße“, dessen Aufstellung im Jahr 2012 erfolgte. Die öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen am 25.02.2013 beschlossen (Vorlage Nr. 1984/2013) und wurde vom 20.03.13 bis 22.04.13 durchgeführt. Aufgrund einer Planänderungen wurde nach der öffentlichen Auslegung zudem eine eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Ziel des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte mit acht Gruppen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der westlich und südlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen (Schule, weitere Kitas). Der vom Geltungsbereich des V 40/I erfasste Teil sah die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche sowie östlich einer Fläche für die Landwirtschaft vor. Zum Bebauungsplan Nr. 206/I erfolgte ein Abwägungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2189/2013), in dessen Folge die Voraussetzungen für eine Beurteilung des Vorhabens des Kita-Neubaus gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit

von Vorhaben während der Planaufstellung) hergestellt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach Erlangung der Rechtskraft die planungsrechtliche Steuerung für die bisher nicht rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 206/I im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernehmen. Im Beteiligungsverfahren wurde durch den Eigentümer der Kindertagesstätte der beabsichtigten baulichen Entwicklung nicht widersprochen.

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

Zu „Störfälle“:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/ I wurde ein Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept durch die Bayer AG erarbeitet. 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 Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen) zuzuordnen ist. 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. Dennoch wurden in dem Konzept Maßnahmen und Vorkehrungen für den Fall eines „Dennoch-Störfalls“ entwickelt. Die Maßnahmen und Vorkehrungen differenzieren sich in die Kategorien technische und organisatorische Schutzmaßnahmen. Demnach wird der Vorplatz des Wohnheims durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der Kita-Löwenburg 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 aufgeführten Bedenken über die Zustimmung der Erziehungsberechtigten sind kein Belang der Bauleitplanung.

Zu „Versiegelungen“:

Die Bedenken über die Versiegelung im Zuge des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche dargestellt und somit planungsrechtlich bereits für eine entsprechende Wohnbebauung vorbereitet. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Im

Vergleich zur umgebenden Bebauung kann eine hohe Einwohner*innendichte bei einer vergleichsweise geringen Versiegelung erzielt werden. Zusätzlich können die das Gebäude umgebenden Freianlagen effektiv zugunsten ökologischer Zwecke (Bepflanzung, Versickerung) genutzt werden.

Weiterhin setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I die südlichen Flächen als Grünflächen fest und verhindert somit planungsrechtlich eine anderweitige Nutzung. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen an dieser Stelle weitere Bauflächen darstellt und ermöglicht, die allerdings von der Vorhabenträgerin zugunsten der Ausgleichsfläche nicht in Anspruch genommen werden.

Somit werden die Bedenken zur Beanspruchung der Böden nicht geteilt, da der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird. Die mit dem Bauvorhaben verbundene Versiegelung ist zudem auf das notwendige Maß reduziert und als verhältnismäßig zu bewerten. Für Pflanzen, Tier- und Vogelarten steht auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eine zusammenhängende Fläche von etwa 4,17 ha zur Verfügung. Diese bemisst sich aus renaturierter Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße (ca. 7.100 m²), die den Erschließungsweg begleitende Ruderalflur (ca. 1.800 m²), die Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 9.800) m² sowie die ca. 23.000 m² verbleibende Ruderalfläche und Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Kurtekottenweg.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerungen über mangelnde Überprüfung und Aktualität der (Fach-)Gutachten sowie des Standorts des Gebäudekörpers werden nicht geteilt.

Die klimatischen sowie die relevanten Gesichtspunkte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt. Ebenso werden die Gesichtspunkte zu „Dennoch-Störfällen“ sowie zur Flugsicherheit durch die Planung berücksichtigt.

Den Bedenken über die fußläufige Erschließung an die Elisabeth-Langgässer-Straße wird nicht gefolgt.

Den Bedenken über Beeinträchtigen der Parksituation, der Flugsicherheit, der Einfügung des Vorhabens in die Umgebung sowie zur Beanspruchung von Freiraum und Boden wird nicht gefolgt.

II/A 7 V 40/I_3(2): Stellungnahme_07

Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von der geplanten Maßnahme/Bebauungsplan betroffen. Das Wohnheim soll in einem Naherholungsgebiet errichtet werden, das unbedingt erhalten bleiben muss. Es kann auch nicht - wie in der Vorlage Nr. 2024/2905 genannt - durch ein Gebäude dieser Größe aufgewertet werden.

Noch dazu kann auf **diverse, hoch interessante Alternativstandorte** verwiesen werden (s.u.)

Ich widerspreche aus folgenden Gründen:

1. Grundsätzliches
2. Industriestandort mit Seveso-Bereichen/Sicherheit
3. Alternativstandorte mit keinen/minimalen Eingriffen in die Natur und weiteren Vorteilen
 - Lindner-Hotel nach Insolvenz
 - Gelände des ehemaligen Bayer-CD-Bades
 - Weitere Alternativstandorte
4. Erscheinungsbild der Landschaft im Leverkusener Süden
5. Ausgleichsflächen
6. Schäden an den angrenzenden Häusern der Bertha-von-Suttner- und Elisabeth-Langgässer-Str.
7. Ansicht aus den Grundstücken der Bewohner der anliegenden Einfamilienhäuser
8. Lärmemission
9. Natur

Zu 1. Grundsätzliches

Üblicherweise plant und baut man ein Internat (Grundmaße ca. 50x50 und bis ca. 10 Meter hoch) **nicht** unmittelbar hinter/neben einer Einfamilienhaus-Siedlung. Hier nicht und auch anderswo nicht, egal, wie sportlich erfolgreich die hier zu betreuenden Jugendlichen sind. Und schon gar nicht im letzten Rest eines Naherholungsgebiets im Stadtgebiet des Leverkusener Südens, das durch diese Maßnahme nochmals nahezu halbiert wird, mit der Aussicht, in den nächsten Jahren völlig zerstört zu werden.

Die Internatsschüler leben im Normalfall nur 3-4 Jahre hier. Die Bewohner der Einfamilienhäuser hingegen werden hier Jahrzehnte, wenn nicht gar lebenslang wohnen, deren Interessen somit bestimmt nicht niedriger, sondern eher höher anzusetzen.

Zu 2. Industriestandort mit Seveso-Bereichen/Sicherheit

Die Umsetzung der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU fordert angemessene Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben zu Wohngebieten u.ä.

Bei der Seveso-III-Richtlinie 2012/18/EU gibt es insbesondere im Hinblick auf Abstandsregelungen in Deutschland noch große Unklarheiten, wie diese umgesetzt werden sollen.

Die derzeitige Planung geht im vorliegenden Fall von zwei Seveso-Bereichen unmittelbar links und rechts neben der geplanten Bau-Fläche des Wohnheims aus, die nur ca. 200 m

auseinander liegen. Links im Westen einen Bayer-Bereich bis inkl. der Kita „Löwenburg“ und rechts im Osten ein Dynamid Nobel-Bereich.

Demzufolge befinden sich 3 Kitas (Löwenburg, Weltentdecker, Xkids), die Theodor-Fontane-Grundschule sowie Sportanlagen und Häuser/Wohnungen tausender Bürger in einem nicht abschließend definierten Abstand von Störfallbetrieben. Dass ausgerechnet dieser 200-Meter-Zone nicht in den Gefährdungsbereich fallen soll, ist in Anbetracht des Großbrands bei Dynamid-Nobel am 25. Oktober 2024 mit kilometerweiten Rauchschwaden und freigesetzten Schadstoffen völlig unglaublich. Gleiches gilt für Explosion im Chempark am 27. Juli 2021 und ähnliche Vorfälle.

Das Argument der Seveso-Freiheit des zu genehmigenden Projekts/Bebauungsplans soll somit lediglich eine Alternativlosigkeit und Sicherheit dieses Bauplatzes vorspiegeln, die nicht gegeben ist.

Ein weiterer Sicherheitsaspekt ist, dass der Abstand der Siedlungshäuser Bertha-von-Suttner-Straße bis zur Start- und Landebahn des hiesigen Sportflugplatzes ebenfalls nur ca. 200 Meter bemisst. Da das Internatsgebäude laut Plan unmittelbar hinter der Siedlung errichtet werden soll, wird der **Einflugkorridor zur Start- und Landebahn fahrlässig nahezu halbiert**.

Es muss darauf hingewiesen werden, dass in unmittelbarer Nähe des Flugplatzes 5 Unfälle/Abstürze zu verzeichnen sind, zwei davon mit Todesfolge.

Zu 3. Alternativstandorte mit minimalen Eingriffen in die Natur und weiteren Vorteilen

Lindner-Hotel am Stadion

Das Linder-Hotel als Quasi-Bestandteil des Fußballstadions könnte **im Zuge der Insolvenz** der Linder Hotel AG in mehreren Varianten als idealer Standort für das Wohnheim bzw. Internat und einer Vielzahl anderer Verwendungen und/oder Auflösung von Provisorien dienen.

Weitere Vorteile:

- keine Eingriffe in die Natur,
- es ist unmittelbar neben dem Stadion bzw. innerhalb eines Großteils der TUS-Sportanlagen zentral gelegen; alle anderen Sportanlagen und Schulen sind leicht erreichbar,
- Parkplätze und Anliefermöglichkeiten sind vorhanden; Erschließungskosten fallen nicht an,
- Verkehrsmäßig ideal gelegen und an jeden Bedarf angepasst/anpassbar,
- die Maßnahme ist in kürzester Zeit umsetzbar; von Kontakten mit der Lindner AG ist zu hören.

Das Gelände des ehemaligen Bayer-Freibades (CD-Bad, 2003 geschlossen)

Das Gelände des Carl-Duisberg-Bads befindet sich unmittelbar an der B8 neben dem Bayer-Löwen und Einfahrten zur Kaiser-Wilhelm-Allee, nur wenige Gehminuten von der S-Bahnhaltestelle CHEMPARK und dem Bayer 04-Leistungszentrum; also ideal für die Schüler des Internats gelegen.

Weitere Vorteile:

- nur minimale Eingriffe in die Natur sind nötig,
- das Gelände ist voll erschlossen, gepflegt und eingezäunt,
- Bestandsbauten können u.U. in die Planung mit einbezogen und genutzt werden,
- Anwohner werden nicht gestört, weil nicht vorhanden,
- das Gelände ist nicht nur groß genug für die Unterbringung des Internats, sondern bietet auch Platz für weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für die Schüler,
- Parkplätze sind hinreichend vorhanden
- die derzeitige Nutzung als Empfang für Besucher lässt sich konfliktlos mit dem Betrieb als Internat betreiben.

Weitere alternative Standorte aus einer Vielzahl anderer Möglichkeiten

Brache hinter der Kita „Weltentdecker“ gegenüber den Parkplätzen des Audi-Zentrums an der Edith-Weyde-Straße.

Das Gelände ist erschlossen, führt jedoch auch zu einem Eingriff und das Nacherholungsgebiet. Es ist nur 200 Meter von der jetzigen Planungsort entfernt und somit am Bayer 04-Leistungszentrum.

Fläche zwischen Kurtekottenweg und Elisabeth-Langgässer-Straße

Folgt man dem Kurtekottenweg in Richtung Osten bis zu dem Durchgang an den Tennisplätzen, dann ist das Gelände links der Straße bis zu der Currenta-Wetterstation bestens für ein Wohnheim geeignet, liegt aber auf Kölner Gebiet.

Andere alternative Standorte mit hinreichend großen Abstandsflächen sind z.B. die Bullenwiese in Schlebusch oder das ausgedehnte Areal um die Auermühle u.a.m.

Zu 4. Erscheinungsbild der Landschaft im Leverkusener Süden

Blickt man hinter der Kita „Löwenburg“ links vom Kurtekottenweg Richtung Norden, wird man feststellen, dass sich die derzeitige Bebauung durch die überwiegend 1,5-geschossige Bauweise sehr harmonisch und unauffällig in die Landschaft einfügt.

Stellt schon die elliptisch gestaltet Kita „Löwenburg“, sogar um ca. 2 Meter auf das Niveau des Kurtekottenwegs abgesenkt und hinreichend großen Abstand von ca. 60 Metern zu den Wohngebäuden einen massiven Eingriff in die Harmonie dieses Standorts dar, führt der vorliegende Bebauungsplan/die vorgesehene Baumaßnahme zu einem völlig neuen Erscheinungsbild – einem burgenartigen, alles dominierenden, **Protzbau** auf dem höchsten Punkt der vorhandenen Bodenschwelle mit langer Zufahrt.

Die derzeit noch vorhandene Fläche im Leverkusener Süden dient vielen Menschen und auch Kindern der benachbarten Kitas als naturnahe Freifläche für Spaziergänge und Jogging; auch Spaziergänger und Hundebesitzer aus anderen Stadtteilen kommen hierher. Nachdem der Kurtekottenweg als Fahrradstraße ausgewiesen wurde, wird diese auch stark zunehmend als solche genutzt.

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

- Bau des AUDI-Zentrums auf der Brache am Bahndamm,
- darauffolgend die Kitas Xkids der „Löwenburg“ und
- Hauptfeuerwache/Rettungsdienste,
- weitere Gebietsaufgabe, für acht Einfamilienhäuser an der Elisabeth-Langgässer-Straße
- Jetzt: Errichtung eines Wohnheims für Jugendliche.

Zu 5 Ausgleichsflächen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, dass die gesamte Geltungsbereich der Fläche bebaut bzw. umgestaltet wird. Für solche Eingriffe müssen im Allgemeinen

Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, z.B. Flächen entsiegelt werden.

Hier allerdings wird die eine Hälfte des Gebiets trotz Bau einer Zufahrtstraße und weitgehender Umgestaltung in eine Mähwiese, einen Feldweg und Gebüsch als Ausgleichsfläche für die andere Hälfte (Bebauungsbereich) ausgewiesen.

Zu 6. Schäden an den angrenzenden Häusern der Bertha-von-Suttner- und Elisabeth-Langgässer-Str.

Wie dem Bodengutachten entnommen werden kann, ist die Tragfähigkeit des oberen Bodens am Bauplatz nicht ausreichend gegeben, sodass Bodenverdichtungsmaßnahmen mit schwerem Gerät durchzuführen sind. Diese sind den Anwohnern aus der Zeit des Bauens der Kita „Löwenburg“ her bestens bekannt, da erhebliche Gebäudeschäden hierauf zurückzuführen waren, obgleich die Baumaßnahmen bedeutend weiter weg erfolgten. Das Wohnheim hingegen soll unmittelbar hinter den angrenzenden Gärten errichtet werden, also

sehr viel näher. Die extremen Vibrationen und Erschütterungen werden direkt auf die bestehende Bausubstanz übertragen. Größere Schäden sind deshalb zu erwarten.

Zu 7. Ansicht aus den Gärten der Bewohner der anliegenden Grundstück

Man blickt auf eine ca. 50 Meter breite und bis zu knapp 10 Meter über das Geländeniveau hochragenden Klotz; eine schmucklose Wand, an der auch seitlich nicht vorbeizusehen ist.

Zu 8. Lärmemission

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

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

Unsere Siedlung ist per se schon sehr mit Lärm und Schadstoffen durch den Willy-Brandt-Ring im Norden, den Flugplatz im Süden, die Autobahn im Osten und im Westen durch die Bahn, das Audi-Zentrum und seit einigen Jahren zusätzlich durch die Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst belastet. Hinzu kommen die ständigen (bedeutend zu schnellen) Elternfahrten der Schüler und Kindergartenkinder, weiter auch Fahrschulen und die extreme Nutzung unserer Siedlung als Abkürzung und Parkraum für Angehörige und Besucher des Audi-Zentrums.

Zu 9. Natur

Vor dem Bau der Kita Löwenburg konnte man auf diesem Gebiet Feldhasen(keine Kaninchen!), Jagdfasane und ab und zu auch Reiher beobachten. Turmfalken, Rotmilan und Bussarde hatten hier Jagderfolg und alleine 5 Nachtigallhähne grenzten ihr Revier mit Gesang ab. Zwei Feldlerchen-Gelege in der Brache und zumindest ein(erkanntes) Haselmausnest in den angrenzenden Büschen, verschiedenste Vogelarten und Fledermäuse hatten sich im Laufe der Jahre fest angesiedelt. All das sprach gegen den Bau der Kita und so wurde von Bayer Real Estate Anfang November(!) morgens(!) eine Ortsbegehung mit dem NABU veranlasst, bei der man keine der genannten Tierarten sehen oder hören konnte, was zu diesem Zeitpunkt kein Wunder ist. Man darf hier mit Fug und Recht jede Fachkompetenz in Frage stellen!

Es hat über 2 Jahre gedauert, bevor wir die ersten Fledermäuse wieder an Sommerabenden beobachten konnten. Ein Turmfalke und ein Bussardpaar kreist seit etwa einem Jahr wieder über der Brache, im letzten Frühjahr hat auch wieder ein Nachtigallhahn gesungen und langsam erholt sich auch der Singvogelbestand. Reichlich Nahrung und Deckung bietet der Wildwuchs auf der Brache und die Bepflanzung der angrenzenden Hausergärten bietet verschiedenste Nistmöglichkeiten, so dass auch seltenere Exemplare wie Schwanz- und Tannenmeisen, Gartenrotschwanz und Schwarzkehlchen, Dompfaff und Stieglitz wieder zu entdecken sind.

Sollte abermals eine Ortsbegehung geplant sein – die Natur lässt sich nicht in einem einstündigen Spaziergang entdecken, ganz besonders nicht an einem dunklen Novembormorgen!

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 1. Grundsätzliches:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um kein Internat, sondern um ein Wohnheim. Das Vorhaben dient der dauerhaften Wohnunterbringung und Betreuung junger Sportler*innen. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Da

es sich vornehmlich um eine Wohnnutzung handelt, ist eine Einfügung in die Umgebung aus nutzungsbezogener Sicht gegeben.

Bezüglich der Bedenken über die Dimension des Vorhabens wird darauf hingewiesen, dass sich westlich des Vorhabens mehrere Solitäre vergleichbarer baulicher Höhe befinden, sodass eine Einfügung in die Umgebung grundsätzlich gegeben ist. Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Mit der zweigeschossigen Bauweise wird der Zielsetzung entsprochen, die Versiegelung des Bodens möglichst zu reduzieren. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf.

Demnach wird durch die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach die effiziente Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen gewährleistet.

Bei der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auch der weiteren Fläche zwischen Kurtekottenweg, Elisabeth-Langgässer-Str. und Kita Löwenburg handelt es sich nicht um ein Naherholungsgebiet. Das Plangebiet ist unbebaut und wurde bis vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt. Gegenwärtig ist die Fläche als Ruderalfläche/Kulturbrache zu bezeichnen.. Die „öffentliche“ Nutzung wird vom Eigentümer geduldet. Bislang besteht der Nutzen der Fläche jedoch primär als Durchgangsort, zum Beispiel durch Spaziergehende. Der Vorhabenträger ermöglicht auch künftig eine Wegeverbindung über das private Grundstück.

Zu 2. Industriestandort mit Seveso-Bereichen/Sicherheit:

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.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/ I wurde ein Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept durch die Bayer AG erarbeitet. 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. Dennoch wurden in dem Konzept Maßnahmen und Vorkehrungen für den Fall eines

“Dennoch-Störfalls” entwickelt. Die Maßnahmen und Vorkehrungen differenzieren sich in die Kategorien technische und organisatorische Schutzmaßnahmen. Demnach wird der Vorplatz des Wohnheims durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der Kita-Löwenburg 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 Bedenken über die Flugsicherheit werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken, dass das Vorhaben in geringer Entfernung zum Flugplatz errichtet wird, werden zur Kenntnis genommen. Starts und Landungen des Flugplatzes finden gemäß der Ausrichtung der Start- und Landebahn in den Richtungen 150° und 330° statt. Der überwiegende Teil der Starts erfolgt gemäß Aussage eines Vertreters des Flugplatzes in südlicher Richtung 330° (Süd-Ost). Nördlich des Kurtekottenwegs variiert die Höhe der Flugzeuge je nach Windverhältnissen zwischen „wenigen 10 m“ bis zu „deutlich mehr als 100 m“. Bereits zum aktuellen Zeitpunkt wird ein Überflug des Wohngebiets aufgrund von Vorgaben über einen 30°-Schlenker in Richtung Bayerwerk in der Regel vermieden.

Direkte Überflüge des Gebäudes stellen eine Ausnahme dar. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass die Gefahren im Vergleich zur angrenzenden Kindertagesstätte oder zur benachbarten Wohnbebauung höher sind.

Eine Beurteilung zur Flugsicherheit erfolgte im Planverfahren durch die zuständige Behörde der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26. Hierbei wurden keine Bedenken hinsichtlich der Lage sowie zu der geplanten Höhe des Gebäudes geäußert. Um die Flugsicherheit hinsichtlich der Höhe zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt sowie Hinweise zu Baukränen während der Bauphase mit aufgenommen. Insgesamt wurde somit den Belangen der Flugsicherheit entsprochen.

Zu 3. Alternativstandorte mit minimalen Eingriffen in die Natur und weiteren Vorteilen:

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

Der vorgeschlagene Standort des ehemaligen Carl-Duisberg-Bads schadet aufgrund der unmittelbaren Lage am Chempark aus. Neben der Lage am Störfallgebiet gemäß Seveso-Schutzkonzept auch aus Schallschutzgründen (Nähe zur B8, Industrie) in hohem Maße ungeeignet.

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

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

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

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

Zu 4. Erscheinungsbild der Landschaft im Leverkusener Süden:

Die angrenzenden Wohngebäude unterscheiden sich aufgrund ihrer Baustruktur eindeutig von der Kubatur und Erscheinung des geplanten Wohnheims. Städtebaulich fügt sich der Baukörper allerdings in die Siedlungsstruktur ein, da dieser in den bisher unbebauten Bereich zwischen der Bebauung der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten und des Solitärgebäudes der Kita Löwenburg im Westen platziert wird und somit den vorhandenen Siedlungsrand arrondiert.

Für das Vorhaben ist eine zweigeschossige Bauweise mit einer Höhe (Gebäudeoberkante) von bis zu 8,27 m über dem Geländeniveau vorgesehen. Für den überwiegenden Teil ist lediglich eine Höhe von max. 6,52 m geplant. Die absolute Höhe des geplanten Gebäudes ist somit nur geringfügig höher als die der umliegenden Wohngebäude mit Pult- oder Satteldach. Die anliegende Kindertagesstätte Löwenburg weist zudem eine noch höhere Gebäudeoberkante über Normalhöhennull als das Vorhaben auf.

Die geplante zweigeschossige Bebauung mit Flach- bzw. Pultdach führt zu einer effizienten Realisierung einer hohen Einwohner*innendichte von bis zu 40 Personen innerhalb der mit Baugrenzen festgesetzten Baufläche. Insgesamt wird durch die kompakte Bauweise in Verbindung mit der geplanten Geschossigkeit, die zur Umsetzung des erforderlichen Raumprogramms vorgesehen ist, die Versiegelung des Grundstücks auf ein vertretbares Maß beschränkt.

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

Aufgrund der solitären Anordnung bietet die kompakte Form des geplanten Gebäudes die Möglichkeit, westlich und östlich des Gebäudes Sichtachsen bzw. ökologisch wirksame Verbindungen zum Landschaftsraum auszubilden.

Der Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stellt dar, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich sind, diese jedoch in ihrer Wirkung zu relativieren sind.

Zu 5 Ausgleichsflächen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist so gefasst, dass sich sowohl das Vorhaben als auch die Außenanlagen sowie die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan als „Gehölzstreifen“ sowie als „Artenreiche Mähwiese“ planungsrechtlich festgesetzt. Deren Umsetzung wird zudem im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Leverkusen qualitativ, zeitlich und finanziell vereinbart. Die Biotopwertigkeit im Bestand sowie zum Ausgleich wurde fachgutachterlich ermittelt und wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Dort werden die Biotoptypen des Geltungsbereiches in Bezug auf "Bestand" (Status quo) und "Planung" quantitativ dargestellt und gemäß des abgestimmten Biotopwertverfahrens qualitativ bewertet. Entsprechende Tabellen zeigen diese quantitativen und qualitativen Veränderungen auf und werden durch Beschreibungen der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ergänzt. Die hier angesprochene Zufahrt ist keine Ausgleichsmaßnahme und kein Teil der Ausgleichsbilanzierung. Hierzu sind Feldgehölze und die Glatthaferwiese als Maßnahmen festgesetzt worden. Die Maßnahmen sind vollumfänglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und folgen deren Bewertungsvorschlag.

Zu 6. Schäden an den angrenzenden Häusern der Bertha-von-Suttner- und Elisabeth-Langgässer-Str.:

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

Zu 7. Ansicht aus den Gärten der Bewohner der anliegenden Grundstück Aussicht:

Ein kompakter Baukörper trägt dazu bei, die erforderliche Versiegelung des Grundstückes zu begrenzen. Im Vergleich zu einer Anordnung mehrerer kleinteiliger Einzelgebäude, welche sich mutmaßlich besser in die (Wohn-)Umgebung einfügen würden, bestehen die Vorteile der geplanten Gebäudekubatur darin, dass durch die Konzentration die Freianlagen effektiver zugunsten ökologischer Maßnahmen (Bepflanzung, Versickerung) genutzt werden können. Auch die erforderlichen organisatorischen und sozialräumlichen Gesichtspunkte lassen sich durch das architektonische Konzept notwendigerweise berücksichtigen.

Die Privatsphäre der umliegenden Anwohner*innen wird durch einen ausreichenden baulichen Abstand hinreichend gewahrt. Da ein Anspruch auf freie Aussicht in einem Wohngebieten grundsätzlich nicht gegeben ist, lässt sich dieses aus der Bestandssituation heraus nicht ableiten. Gleichwohl wird es möglich sein, an dem Gebäude auch seitlich vorbei zu schauen.

Zu 8. Lärmemission:

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Ruhezeiten bei Nacht durch das Pädagogische Konzept und die Bindungen an Schul- und Trainingszeiten sichergestellt werden kann. Zudem wird durch den geplanten Innenhof des Gebäudes mit Freiflächen darauf hingewirkt, dass die Privatsphäre der umliegenden Nachbar*innen gewahrt bleibt und das Freizeitverhalten insbesondere im Innenbereich stattfindet.

Die bestehende Lärmimmissionsbelastung durch den Verkehr und das Gewerbe wurde im Rahmen von Fachgutachten untersucht. Hierzu kann festgehalten werden, dass durch das Vorhaben kein Gewerbelärm entsteht. Durch den zu erwartenden Mehrverkehr wird keine signifikante Veränderung der Verkehrsimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten erwartet. Um die Auswirkungen von Verkehrsimmissionen auf die vorhandene Wohnbebauung gering zu halten, wurde die Erschließung des Wohnheims über den Kurtekottenweg vorgesehen. Somit wurde eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße einschließlich der Lage des Park- und Wendeparkplatzes zur benachbarten Wohnbebauung planerisch berücksichtigt.

Zu 9. Natur:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die im Planverfahren erforderlich Artenschutzprüfung wurde fachlich fundiert und sachlich richtig erstellt. Die Artenschutzprüfung berücksichtigt die sogenannten „planungsrelevanten Arten“. Dabei handelt es sich um eine naturschutzfachlich begründete Auswahl der Lanuv (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) unter Berücksichtigung derjenigen FFH Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, die bei einer Artenschutzprüfung (ASP) zu bearbeiten sind.

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

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

Es hat also eine mehrfache Begehung stattgefunden, die auch in der Artenschutzprüfung beschrieben wird. Während dieser Begehung wurden der Rotfuchs und die Erd-

kröte erfasst, sowie zu diesem wie auch weiteren Zeitpunkten die Wildkaninchen registriert. Alle diese Arten werden in der Artenschutzprüfung benannt, sind aber nicht planungsrelevant.

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerungen hinsichtlich des Standortes, zum Gebäudekörper sowie dem Ausgleichskonzept werden nicht geteilt. Die klimatischen sowie die relevanten Gesichtspunkte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt. Ebenso werden die Gesichtspunkte zu „Dennoch-Störfällen“, zu Immissionen sowie zur Flugsicherheit durch die Planung berücksichtigt.

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

Leverkusen, den 24.02.2025

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

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

Hier:

Erneute Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

0.

Die im Rahmen der ersten Offenlage getätigten Einwendungen werden vollumfänglich aufrechterhalten.

Insbesondere darf im Rahmen der zweiten Offenlage ausdrücklich gerügt werden, dass die Planungsunterlagen über den o.g. Bebauungsplan nicht bzw. nicht vollständig insbesondere in digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht worden sind.

Die im Rahmen der erneuten Offenlage vorgelegten Planungen sehen nochmals Verschlechterungen der ursprünglichen Planungen vor.

Die Verkehrsandienung soll nunmehr über eine separate Wegeführung vorgenommen werden.

Dies führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und Zerschneidung von Natur und Landschaft sowie zu Konflikten mit dem Hol- und Bringverkehr der benachbarten Tageseinrichtungen für Kinder.

Der in der Vorlage angeführte Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin liegt den Unterlagen auch nicht in einem Entwurf bei.

Auch diese Vorgehensweise muss an dieser Stelle ausdrücklich gerügt werden.

Weiterhin wird in den Unterlagen ausgeführt, dass nicht unwesentliche Teile des Plangebiets innerhalb der Seveso-Schutzzone liegen.

Sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können demnach ebenso wenig wie sichere und gesunde Aufenthaltsräume insbesondere im Freien garantiert werden.

1.

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

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

Das avisierte Grundstück ist verkehrlich unterdurchschnittlich an den ÖPNV angeschlossen.

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

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

2.

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

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

Gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse können demnach nicht gewährleistet werden.

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

3.

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

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

4.

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

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

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

5.

Das Plangebiet wird von den Gutachtern selbst als vulnerabel erachtet.

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

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

Das Gebiet liegt zudem in einer Erdbebengefährdenzone.

6.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine der letzten Binnendünen von Leverkusen.

Sie ist grundsätzlich Rückzugsort für zahlreiche Amphibien- und Reptilienarten.

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

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

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

7.

Der Eingriff in Natur, Landschaft und Umwelt an dieser Stelle ist weder notwendig noch erforderlich noch geeignet und somit im Ergebnis nicht verhältnismäßig

Wesentlich geeigneter für die Ansiedlung junger Menschen wäre der urbane Raum in den Zentren von Leverkusen wie Leverkusen-Wiesdorf und Leverkusen-Opladen.

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

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

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

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

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

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

8.

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

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

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

Der Standort ist daher insgesamt als nicht geeignet zu verwerfen.

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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 0.:

Aufrechterhaltung bereits getätigter Einwendungen

Die angeführten Anregungen/Einwendungen werden bzw. wurden in der Abwägung zum Vorentwurf behandelt.

Unvollständigkeit der veröffentlichten Planunterlagen/Durchführungsvertrag“:

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung erfolgte auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eine Verlinkung zur Beschlussvorlage Nr. 2024/2905. Hierüber standen sämtliche Dokumente, Gutachten und Unterlagen des Bebauungsplans zur Einsicht zur Verfügung.

Soweit hier der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhaben-trägerin gemeint ist, handelt es sich nicht um eine Unvollständigkeit, da der Durchführungsvertrag kein Bestandteil des Bebauungsplans und somit der zu veröffentlichenden Unterlagen ist.

Verschlechterungen der ursprünglichen Planungen:

Die Grundstücksflächen des geplanten Wohngebäudes bzw. Baugebiets liegen nicht unmittelbar der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Kurtekottenweg und werden deshalb über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ verkehrlich an diese angebunden. Die neuversiegelte Fläche durch die Erschließung an den Kurtekottenweg wird dabei auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt.

Die geplante Art der Erschließung wurde im Entwurf beibehalten und hat sich gegenüber der Vorentwurfsplanung nicht grundsätzlich geändert. Somit lassen sich hieraus, aus Sicht der Verwaltung, auch keine „Verschlechterungen der ursprünglichen Planungen“ ableiten lassen.

Die aufgeführten Bedenken hinsichtlich einer höheren Versiegelung durch die Erschließung über den Kurtekottenweg werden im Kontext des Gesamtvorhabens als vertretbar und verhältnismäßig bewertet.

Zerschneidung von Natur und Landschaft:

Um einen zusammenhängenden Landschaftsraum zu berücksichtigen, wurde die zur Erschließung des Vorhabens notwendige Zuwegung entlang des Grundsücksverlaufs des westlich benachbarten Kita-Geländes angeordnet. Die geplante Erschließung erfolgt über einen Privatweg, der parallel in 20 Meter Entfernung zum benachbarten Grundstück der Kindertagesstätte verläuft. Östlich dieses Weges beginnt die im Bebauungsplan festgelegte großräumige Ausgleichsfläche, die sich im weiteren an die vorhandenen Freiflächen anschließt. Einer „Zerschneidung von Natur und Landschaft“ wird durch die Anordnung des Weges vermieden. Die 20 m breite Grünfläche zwischen Kita-Gelände und Erschließungsweg ist als gestalterische und eine zur Kita wahrende Abstandsfläche geplant und wird grünorderisch gestaltet.

Gemäß der städtebaulichen Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ersichtlich, dass infolge der Inanspruchnahme der Ackerbrache durch das Planvorhaben einerseits der Anteil der teilversiegelten bis versiegelten Fläche zunimmt, andererseits aber auch Gehölzbestände und Grünflächen entwickelt werden, insbesondere aber die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese einen großen Flächenanteil einnimmt. Die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen im Plangebiet, führt zu einem (Funktions-)Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die geplante Kompensation in Form der Anlage einer landschaftstypischen artenreichen Mähwiese wird den Verlust jedoch mehr als ausgleichen. Zudem verbleibt die an das Plangebiet angrenzende Ruderalfläche als Lebensraum. Im Rahmen des Kompensationskonzeptes werden eine landschaftstypische, artenreiche Mähwiese und ein begleitender Gehölzstreifen entwickelt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen. Durch die Festsetzung der Kompensationsflächen wird zudem eine potenzielle Wohnbaufläche gemäß dem gültigen Flächennutzungsplan aus der planungsrechtlichen Perspektive entzogen. Barrierewirkungen und Zerschneidungseffekte haben für die Vogelarten und die Fledermäuse nur eine untergeordnete Bedeutung. Auch für die Zauneidechse stellt die Bebauung allenfalls eine geringe Beeinträchtigung dar. 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.

Konflikte mit Hol- und Bringverkehr der benachbarten Kindertageseinrichtungen:

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 Betreuer:innen und Fahrdienste der Sportler:innen am Nachmittag. Hinsichtlich der beabsichtigten Verkehrsführung zeigt die *Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan V40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-Von-Suttner-Straße“ in Leverkusen* der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH Brilon Bondizio Weiser (Juni 2024) auf, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohnheims „Haus der Talente“ mit einer direkten Anbindung an den Kurtekottenweg insgesamt die beste Lösung darstellt:

*„(...)„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. (...) 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 (...).“*

Aufgrund des insgesamt zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens werden Konflikte mit dem Hol- und Bringverkehr der benachbarten Kindertagesstätten nicht erwartet.

Seveso-Schutzzone:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/ I wurde ein Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept durch die Bayer AG erarbeitet. 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 Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen) zuzuordnen ist. Ausschlaggebend für die Beurteilung hinsichtlich der Störfallthematik ist die maximale Anzahl an Personen, die sich zeitgleich innerhalb der Planungszone 2 aufhalten. In Bezug auf das Vorhaben betrifft dies lediglich die westlichen Außenanlagen, da sich das Gebäude selbst außerhalb der Planungszone 2 befindet.

Es ist davon auszugehen, dass die Sportler*innen in der Regel in Kleingruppen zu unterschiedlichen Zeiten mit Sammeltransportern zu den Sportstätten gefahren werden. Darüber hinaus ist im Außenbereich innerhalb der Planungszone 2 nicht mit Versammlungen zu rechnen. Aufgrund der dennoch bestehenden Betroffenheit des

innerhalb der Planungszone 2 gelegenen Bereichs wurde ein Maßnahmen- und Sicherheitskonzept zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet, welches Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sowie der vorgesehenen Nutzungskonzepts wird.

Die Maßnahmen und Vorkehrungen differenzieren sich in die Kategorien technische und organisatorische Schutzmaßnahmen. Demnach wird der Vorplatz des Wohnheims durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der KiTa Löwenburg 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 Situation, dass sich Außenbereichsflächen des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 gemäß Seveso-II-Konzept befinden, wird somit durch die Planung berücksichtigt.

Zu 1.:

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

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auch angrenzend an diesen durch Maßnahmen zum Ausgleich (u.a. Anlage einer artenreichen Mähwiese, Anlage von Gehölzflächen) vollständig kompensiert.

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

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

Zu 2.:

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

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

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

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

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

Zum Gewerbelärm wurde durch die Currenta GmbH & Co. OHG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I festgesetzten Nutzung „Wohnheim für Jungsportler*innen“ um ein Wohnheim mit dezidierte 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.

Da weder beim Verkehrs- noch beim Gewerbelärm die Grenze zur der potenziellen Gesundheitsgefährdung erreicht wird, kann die Behauptung des Einwendenden nicht nachvollzogen werden. Im Bebauungsplan wird die Gewährleistung für gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse zudem durch textliche Festsetzungen berücksichtigt. Hierbei werden zum Lärmschutz am Gebäude Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 bestimmt. In diesem Zusammenhang kann dem Bebauungsplan der maßgebliche Außenlärmpegel an den Außenbauteilen entnommen werden.

Zu 3.:

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

beth-Langgässer-Straße möglich. Mit der Erschließungsvariante über den Kurtekottenweg wurde berücksichtigt, in den angrenzenden Wohnbereichen die Verkehrssituation nicht maßgeblich zu verändern. Zur technischen Erschließung sowie als Wegführung bleibt eine Anbindung des Vorhabengrundstückes an die Elisabeth-Langgässerstraße durch die Planung gewahrt.

Zu 4.:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/ I wurde ein Seveso Sicherheits- und Maßnahmenkonzept durch die Bayer AG erarbeitet. 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 Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen) zuzuordnen ist. 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. Dennoch wurden in dem Konzept Maßnahmen und Vorkehrungen für den Fall eines "Dennoch-Störfalls" entwickelt. Die Maßnahmen und Vorkehrungen differenzieren sich in die Kategorien technische und organisatorische Schutzmaßnahmen. Demnach wird der Vorplatz des Wohnheims durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der Kita-Löwenburg 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 Kita-Löwenburg wurde auf Basis des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtekotten/Fontanestraße“ geplant. Durch den Rat der Stadt Leverkusen erfolgte am 15.07.2013 ein Abwägungsbeschluss. Hierbei wurde ein vom TÜV-Rheinland erstelltes Gutachten zur Berücksichtigung der Störfall-Problematik mit einbezogen. In zeitlicher Folge wurde die heute bestehende Kindertagesstätte „Löwenburg“ nach § 35 BauGB genehmigt. Die im Gutachten angegebenen Sicherheitsauflagen und Maßnahmen gelten dementsprechend für die Kita „Löwenburg“. Dieses betrifft die Außenanlagen, deren Anordnung eine kurze Wegeverbindung zu dem als Schutzraum wirksamen Hauptgebäude ermöglicht.

Zu 5:

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

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

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

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

zu

„Hochwassergefahren und -risiko gem. § 74 WHG

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

zu

„Starkregen

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

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

Die Bedenken, dass das Vorhaben innerhalb der Erdbebenzone 1 liegt, werden zur Kenntnis genommen. Die Erdbebenzone 1 erstreckt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sondern über beträchtliche Teile des Stadtgebiets von Leverkusen, darunter die gesamte nähere Umgebung. Es liegen keine Hinweise über eine besondere Gefahr im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor. Zur Berücksichtigung des erdbebensicheren Bauens wird in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Erdbebenzone 1 sowie auf entsprechende DIN-Normen zum Hochbau verwiesen.

Zu 6.:

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

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

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

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

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

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

Die Fläche wird aber an ihrem Außenrand begehbar sein.

Zu 7.:

Der Standort bietet durch seine räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 und von Bayer 04 Leverkusen die notwendigen Voraussetzungen für die Unterbringung der Sportlerinnen und Sportlern. Auch die Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNVO) und zu den verschiedenen Schulformen, eignet sich für die Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts. Die Grundstücksflächen für das Vorgahaben befinden sich zudem im Eigentum bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers und stellen somit einen nicht unwesentlich wirtschaftlichen Faktor dar, um das Gesamtvorhaben zu finanzieren. Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung für den Vorhabenträger alternativlos.

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

Ehemaliges Postgelände in Wiesdorf

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

City C

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

Nähe des Kinopolis Wöhlerstraße

Es wird davon ausgegangen, dass damit die Grünfläche gegenüber des Kinos gemeint ist. Der vorgeschlagene Standort an der Wöhlerstraße wird aufgrund der hochverdichteten und mischgenutzten Innenstadtlage für die jungen Bewohner*innen als ungeeignet angesehen. Der vorgeschlagene Standort weist insbesondere aufgrund der Verkehrsbelastung eine hohe Immissionsvorbelastung vor.

Neben der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche scheidet der Standort auch aufgrund der Grundstücksgröße von 2.700 m² aus.

Auch benachbarte Wohnlagen scheiden aufgrund der Lage und Immissionsvorbelastung aus.

Nähe der Landrat-Lukas-Schule

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

Unbebaute Grundstücke in der Bahnstadt Opladen

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

Zu 8.:

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

Die Bedenken zu Böden, Versiegelungen und Kompensation werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt, da der mit dem Vorhaben einhergehende Eingriff wird durch Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen wird. Die mit dem Bauvorhaben verbundene Versiegelung ist zudem auf das notwendige Maß reduziert und als verhältnismäßig zu bewerten.

Für Tier- und Vogelarten steht auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eine zusammenhängende Fläche von etwa 4,17 ha zur Verfügung. Diese bemisst sich aus renaturierter Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße (ca. 7.100 m²), die den Erschließungsweg begleitende Ruderalflur (ca. 1.800 m²), die Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 9.800 m²) sowie die ca. 23.000 m² verbleibende Ruderalfläche und Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Kurtekottenweg.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

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

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

II/B Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Bezirksregierung Köln (Dezernat 53 - Immissionsschutz)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung gibt es auch Sicht von Dezernat 53 folgendes mitzuteilen

- Im Sicherheitskonzept wird auf S. 5 angeführt, dass der Vorplatz des Wohnheims durch Erweiterung der bestehenden akustischen Alarmierungsanlage der Kita Löwenburg ausgestattet wird. Da das Sicherheitskonzept der Kita nicht vorliegt, ist nicht nachvollziehbar, ob die Alarmierungsanlage der Kita auch in Ferienzeiten, an Wochenende oder zu sonstigen Schließzeiten aktiviert ist. Diese Information sollte ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Alarmierungsanlage der Kita ist dauerhaft im Betrieb, dies betrifft auch Nachtzeiträume, Ferienzeiten, Wochenenden und sonstige Schließzeiten.

Diese Angabe wird entsprechend im Schutzkonzept sowie in der Begründung zur Klarstellung ergänzt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Bedenken wird gefolgt.

II/B 2: Richtfunk / Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:

Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.

Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.

In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt.

Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.

Hinweise zur Beteiligung der Bundesnetzagentur

=====

(1) Das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ sowie weitere Informationen entnehmen Sie unserer Internetseite:

www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung

(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter:

www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligen/VerfahrenDritter/de

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Team Richtfunk-Bauleitplanung

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die geplante Bauhöhe des Gebäudes liegt deutlich unterhalb der genannten Höhe 20 m. Die Belange der Richtfunk / Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen werden nicht berührt. Ein Abwägungserfordernis liegt nicht vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 3: DB AG – DB Immobilien



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

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung (FB 61)
Frau Sinem Saglam
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

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

Herr Robert Lemper
Robert.Lemper@deutschebahn.com
Telefon: +49 221 141 3712

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

Aktenzeichen: TOEB-NW-24-177015

08.03.2024

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

Ihr Zeichen: 610-V40/I-SG

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Saglam,

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

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

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

Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:

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

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

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

Cornelia
i.V. Co Lorenz

Digital unterschrieben
von Cornelia Co Lorenz
Datum: 2024.03.11
07:28:58 +01'00'

Robert
i.A. Lemper

Digital unterschrieben
von Robert Lemper
Datum: 2024.03.08
16:33:03 +01'00'

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht bereits ein Hinweis über die bestehende Immissionsbelastung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 4: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	Mit Bezug auf die Anfrage von [REDACTED] Stadt Leverkusen, FB-Stadtplanung, vom 06.01.2025, anbei die Stellungnahme von GBE und GBE für die Gewerke Gas, Wasser und Strom. Die Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Angabe der uns vorgelegten Unterlagen und Ausführungspläne. Strom: Von Seiten Strom bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Telekommunikation: Von Seiten Telekommunikation bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Fernwärme: Von Seiten Fernwärme bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Gas/Wasser: Von Seiten Gas/Wasser bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wasserschutz: Es bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. Die Auflagen zum Schutze des Grundwassers sind im notwendigen Rahmen einzuhalten. Allgemein: Sämtliche in Betrieb befindlichen Leitungen dürfen nicht überbaut	

Nr.	Zu erledigen	Erledigt am
	werden Es ist zu beachten, dass unsere Leitungen im Vorfeld durch Suchschlitze lokalisiert, die Tiefenlage ermittelt und entsprechend den Vorschriften geschützt werden (Schutzhinweis Leitungen der Energieversorgung Leverkusen). Für eine erforderliche Umverlegung der Leitungen ist mit einer Vorlaufzeit von ca. 4 Monaten zu rechnen	

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme einschließlich der Hinweise für Auflagen werden zur Kenntnis genommen.

II/B 5: NABU, BUND, LNU Leverkusen

Stellungnahme zum: vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße", Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 8.1.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben wir, die anerkannten Naturschutzverbände NRW, zu o. g. Bebauungsplan bereits mit Schreiben vom 5.4.24 folgende Einwendungen geltend gemacht:

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

Unsere wichtigsten Einwendungen im Einzelnen:

- 1.) Als Natur- und Umweltverbände fordern wir seit Jahren den **Stopp von Neuversiegelung in Leverkusen**. Unsere Stadt ist bereits zu einem sehr großen Teil bebaut oder mit Straßen versiegelt. Der Flächenfraß ist eines der größten Umweltprobleme unserer Zeit – er zerstört Jahrhunderte alte Kulturräume, Landwirtschafts- und Naturflächen und wirkt sich negativ auf den Klimaschutz und die unbedingt notwendige Artenvielfalt aus. Tiere und Pflanzen verlieren durch die Bebauung und durch die Landschaftszerschneidung dringend benötigten Raum, in dem sie ungestört leben und sich fortpflanzen können. Es fehlt ihnen nicht nur die Fläche selbst – als Nahrungsgrundlage oder Fortpflanzungshabitat unentbehrlich! –, sondern auch die Vernetzung der Lebensräume zum Austausch ihrer Genpools. Wenn auch die letzten Flächen der Bebauung weichen werden, werden unsere Kinder und Enkel Lerche und Goldammer, Kreuzkröte und Ringelnatter, Orchidee und Wiesensalbei nur noch aus dem Lehrbuch

oder aus der APP kennenlernen können. So schrumpft bereits seit Jahren schon die Lebensqualität in Leverkusen immer mehr.

- 2.) „Frischluftschneisen“ und „Kaltluftleitbahnen“ sind keine leeren Worthülsen: Wenn wir in den vorhergesagten – und absehbaren - heißen Sommern noch frei atmen wollen, brauchen wir viel **mehr** Grün- und Freiflächen als heute als klimaökologische Ausgleichsräume. **Daher lehnen wir eine Bebauung dieser Fläche zwingend ab.** Es sind die vielen kleinen grünen Oasen in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, deren Verlust für Mensch und Natur unmittelbare Folgen hat. In der Ratsvorlage zum B-Plan ist die Rubrik „**Klimaschutz betroffen**“ daher auch folgerichtig mit „ja“ gekennzeichnet!
- 3.) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein verbindliches Planungsrecht. Aufgrund seiner Randlage im Siedlungsraum nach § 35 BauGB liegt das Plangebiet vollkommen zu Recht planungsrechtlich im **Außenbereich**: *„Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, es sei denn das Baugesetzbuch sieht bestimmte Nutzungen dort vor (z. B. landwirtschaftliche Betriebe und Windenergieanlagen)“.* Wir fordern nachdrücklich die Beachtung dieser gesetzlichen Regelung. Es gibt genügend Flächen im Leverkusener Siedlungsbereich, die für ein neues Gebäude zur Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen zur Verfügung stehen.
- 4.) Das Vorhaben betrifft ein freies Stück **Heideland**, das sich auf einem früheren Nebenarm des Rheins und einer der seltenen **Binnendünen** befindet. Es weist daher magere und sandige Böden mit hoher Biotopwertigkeit auf – ein idealer Lebensraum z. B. für die Zauneidechse und andere sandliebenden Tiere, der durch die geplante Bebauung verloren ginge.

Auch andere Tier- und Pflanzenarten würden durch die Bebauung Lebensraum verlieren. Die Fledermäuse wurden bereits durch die Errichtung der kürzlich gebauten Einfamilienhäuser und des Kindergartens massiv beeinträchtigt. Der **Rotmilan** als Suchflugjäger offener Landschaften, aber auch Sperber, Habicht, Turmfalke und Mäusebussard verlören ein wichtiges Nahrungsgebiet. In der Nähe befindliche Vorkommen von Schwarzkehlchen, Neuntöter, Nachtigall und anderen Vögeln würden voraussichtlich in Mitleidenschaft gezogen werden. Ihnen würde eine wesentliche Fläche ihres Nahrungsbiotopes dauerhaft entzogen.
- 5.) Die Versiegelung des Bodens würde verhindern, dass das **Oberflächenwasser** wie bisher direkt in die unteren Bodenschichten und zum Grundwasser geleitet würde. Während der Überschwemmung im Juli 2021 waren weder der Kurtekottenweg noch der Kindergarten, der in einem noch niedrigeren Areal liegt, betroffen!

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

Diese Stellungnahme halten wir weiterhin vollinhaltlich aufrecht !

Zu den aktuellen Vorlagen – gerade in Hinsicht auf die Umweltverträglichkeit und die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen – nehmen wir wie folgt Stellung:

Stellungnahme zu Details der Anlage 4 zur Vorlage 2024/2905

Zu Punkt: Fördermaßnahmen für Tiere

Wir bitten im Gegensatz zur Darstellung auf S. 107 der „Anlage 4 V40_I_Begründung zur Beteiligung...“, die Integration von Nisthilfen in die Gebäudefassade oder das Aufhängen von Nisthilfen an das Gebäude vorzuschreiben. Und zwar insgesamt: 4 x Fledermaus-ganzjahresquartiere, 4 x Nisthilfen Mauersegler, 5 x Nisthilfen Typ Kohlmeise 32 mm Einflug, 3 x Nisthilfen Typ Blaumeise 27mm Einflug.

Zu Punkt: Bäume: S. 108

Die Arten Zierapfel und Kultur-Birne haben geringen ökologischen Wert. Daher bitten wir darum sie aus dieser Liste zu streichen.

Zu Punkt: Dachbegrünung S. 108:

Auch Dächer bis 45 Grad können sehr gut begrünt werden. Daher bitten wir darum dies festzulegen.

Weiterhin muss die Dachbegrünung möglichst das ganze Dach erfassen. Daher bitten wir darum, dass alle Dachflächen mindestens ab 50m² vollständig begrünt sein müssen.

Zu Punkt: Beleuchtung S. 108:

Wir bitten im Text auf Seite 108 die Terminus „soll“ oder „sollten“ auszutauschen gegen „muss“ und „müssen“ um klar darzustellen, dass es keinen „kann“-Regel ist, sondern unbedingt realisiert werden muss.

Wir bitten der Vollständigkeit halber noch zu ergänzen, dass das bernsteinfarbene Licht keinen Blauanteile enthalten darf. Die Farbtemperatur muss auf max. 2200 Kelvin begrenzt werden. Eine Beleuchtung der Zufahrtsstraße darf nicht erfolgen.

Zu 13.2.2.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit, S. 109

Auf der Seite 110 wird dargestellt, dass die als „... Kompensationsmaßnahme geplante artenreiche Mähwiese, welche zudem von Gehölzbeständen begleitet wird, gleicht den Lebensraumverlust aus. Darüber verbleibt die angrenzende Ruderalfläche ...“. Dieser Behauptung können **wir nicht zustimmen**.

Durch diese Bebauung im Außenbereich wird dem dort vorhandenen Ökosystem ein extremer Schaden zugefügt.

Die Fläche für die baulichen Maßnahmen präsentiert sich bereits heute in einem Zustand der als NED0 (Magergrünland inkl. Brachen) mit Anzeichen für eine höhere Einstufung nach 6510 (Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiese) die europaweit schutzwürdig ist und in Deutschland

gesetzlich geschützt ist (§30 BNatSchG). Die heutige Wiese wäre mit einfachen Mittel (zweischürige Mahd) in einen gesetzlich geschützten Lebensraum weiterentwickelbar. Charakterarten sind: Glatthafer, Möhre, Pastinake, Zaunwicke, Echtes Labkraut, Geflecktes Johanniskraut.

Aber im Gegensatz zu diesen ökologischen Chancen soll durch die geplante Bebauung im Außenbereich dieser schutzwürdige und entwicklungsfähige Bereich unwiederbringlich zerstört werden. Dies lässt sich kaum ausgleichen.

Um dort zumindest einen kleinen Ausgleich zu ermöglichen, bitten wir darum, ergänzend zu den in der Vorlage vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie den oben genannten Forderungen, folgende Maßnahmen festzusetzen:

- 1) Keine Zugangsstraße zur neuen Bebauung vom Kurtekottenweg durch die heute vorhandene Ruderalfläche.
- 2) Die vorhandenen umfangreichen Wege und Straßen auf dem angrenzenden Kindergarten können als Zufahrt genutzt werden.
- 3) Alternativ kann ein Zugang von der Elisabeth-Langgässer Str. erfolgen. Dieser wäre viel kürzer als die vorgesehene Straße vom Kurtekottenweg her und weniger Fläche würde versiegelt und es ergäben sich aufgrund der geringeren Fläche ein kleineres Klimaproblem.
- 4) Falls die geplante Zuwegung vom Kurtekottenweg her bleiben sollte, bitten wir unbedingt darum, dass sie direkt an den Zaun zum Kindergarten gelegt wird. In der jetzigen Planungsvariante zerschneidet sie den heutigen Biotop Ruderalfläche und hinterlässt unnötigerweise einen ökologisch wertloseren Teil.
- 5) Die Ausgleichsfläche M1 ist für den geplanten Eingriff viel zu klein bemessen. Als Minimum ist eine Vergrößerung auf die gesamte heutige Ruderalfläche nach S/O hin festzulegen. Für die spätere Pflege dieser Fläche sind als Zielarten Zauneidechse und Schwarzkohlchen festzuschreiben. Daher sind auch einzelne Steinhäufen und Holzstapel für die Zauneidechsen einzubringen.
Um die Biotoppflege zu begleiten, muss nach unseren Erfahrungen eine dauerhafte Kartierung der Fläche über die Jahre hinweg auf diese Arten hin erfolgen und, falls der Bestand sich kritisch verändern sollte, muss die Art der Pflege auf diese Zielarten hin nachjustiert werden.
- 6) **Im Punkt 13. Pflanzlisten (Anlage 3 V 40)** bitten wir aus ökologischer Sicht folgende Änderungen vorzunehmen:

Streichung der Arten in B)

Auswahlliste 3 - Begrünung Solitäräume: die Arten: Zierapfel und Kultur-Birne

In der Pflanzenauswahlliste 5: Dachbegrünung: Streichung der Art: Sedum alba „Coral Carpet“ und Einfügung der Art: Sedum alba

In der Pflanzenauswahlliste 6: Kletter- und Rankpflanzen sind alle dort vorgeschriebenen Arten aus unserer Sicht nicht optimal für den Insekten und Vogelschutz. Wir bitten daher alle dort vorgeschriebenen Arten zu streichen und die angehängte Artenliste der Verbraucherzentrale als zu nutzende Arten vorzuschreiben.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Anhang: Liste der von der Verbraucherzentrale NRW vorgeschlagenen insektenfreundlichen Kletterpflanzen – Siehe Punkt Pflanzenauswahlliste 6

Pflanzliste Fassadenbegrünung (insektenfreundlich)

Seite 1



Name	Wuchshöhe	Kletterform	Licht	Blühzeit und Blütenfarbe												Blatt	Anmerkungen
				Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
In NRW beheimatete Pflanzen (ohne zusätzliche Rankhilfe)																	
EFEU (Hedera helix)	10-25 m	Selbstklimmer											grün-gelb		ig	Flächiger Wuchs; schnellwüchsig; Früchte schwarz-blau; Blüte und Früchte erst im Alter; dann Vogelnahrung	
In NRW beheimatete Pflanzen (mit notwendiger Rankhilfe)																	
WALD-GEISSBLATT (Lonicera periclymenum)	4-5 m	Winder/Schlinger							gelblichweiß						sg	Wohriechend (vor allem abends); rote Früchte; Vogelnahrung	
BROMBEERE (Rubus fruticosus)	bis 5 m	Spreizklimmer							weiß						teils wg	Früchte dunkelrotblau; essbar; starke Vermehrung durch Ausläufer; Bewurzelung von Zweigen bei Bodenkontakt; Stacheln; schnellwüchsig	
HUNDSROSE (Rosa canina)	2-3 m	Spreizklimmer							hellrosa						sg	Früchte rot (Hagebutten), reich an Vitamin C; Vermehrung durch Wurzelsprosse; Bewurzelung von Zweigen bei Bodenkontakt	
GEMEINE WALDREBE (Clematis vitalba)	bis 15 m	Blattstielranker							weiß						sg	Starke Windausbreitung; schnellwüchsig	
ROTBEEIGE ZAUNRÜBE (Bryonia dioica)	2-4 m	Sprossranker							weiß-grünlich						sg	Ausdauernde Staude, die oberirdisch jedes Jahr abstirbt; rote Früchte als Vogelnahrung; stark giftig	
HOPFEN (Humulus lupulus)	bis 10 m	Winder/Schlinger							grünlich						sg	Ausdauernde Staude, die oberirdisch jedes Jahr abstirbt	
In Deutschland heimische Pflanzen (mit notwendiger Rankhilfe)																	
ALPEN-WALDREBE (Clematis alpina)	1-2 m	Blattstielranker							violett-hellblau						sg	Robust gegenüber Klima und Krankheiten	
ECHTES GEISSBLATT (Lonicera caprifolium)	2-4 m	Winder/Schlinger							gelblich-weiß bis rötlich						sg	Wohriechend (vor allem abends); rote Früchte; Vogelnahrung; Wuchsbreite: bis 3 m	
ECHTE WEINREBE (Vitis vinifera)	8-10 m	Sprossranker							gelblich-grün						sg	Früchte grün-blau; Frucht essbar, süß, als Kulturpflanze eingeführt	



KONTAKT
Verbraucherzentrale NRW • Telefon: 0211/91380-1300
E-Mail: klimakoffer@verbraucherzentrale.nrw • www.klimakoffer.nrw

GEFÖRDERT DURCH:
Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen



Name	Wuchs- höhe	Kletterform	Licht	Blühzeit und Blütenfarbe												Blatt	Anmerkungen
				Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez		
Weitere bewährte Pflanzen (ohne zusätzliche Rankhilfe)																	
KLEITERHORTENSIE (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	10-12 m	Selbstklimmer (+ schlingend)								weiß						sg	Flächiger Wuchs; braucht teilweise Kletterhilfe
DREIBLÄTRIGER WILDER WEIN (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	10-18 m	Selbstklimmer								blass-grün						sg	Flächiger Wuchs, blauschwarze Frucht; Vogelnahrung, rote Herbstfärbung; schnellwüchsig
TROMPETENBLUME (<i>Campanula trachelium</i>)	10-12 m	Selbstklimmer (+ schlingend)								orange						sg	Lichtfliehende Triebe; je nach Oberfläche Kletterhilfe sinnvoll; wärmeliebend; windgeschützter Standort
SPINDELSTRAUCH (<i>Euonymus fortunei</i> in Sorten)	3-5 m	Selbstklimmer								blass-grün						ig	Blüte und Früchte erst im Alter; schwachwüchsig, für kleine Flächen geeignet
Weitere bewährte Pflanzen (mit notwendiger Rankhilfe)																	
WINTER-JASMIN (<i>Jasminum nudiflorum</i>)	3-4 m	Spreizklimmer				gelb										sg	Frühe Blüte gut für erste Insekten; schwachwüchsig, für kleine Flächen geeignet
BERG-WALDREBE (<i>Clematis montana</i> z.B. <i>Clematis montana</i> var. <i>rubens</i>)	8-10 m	Blattstielranker							rosa							sg	
BLAU-REGEN, GLYZINIE (<i>Wisteria sinensis</i>)	8-10 m	Winder/Schlinger							blauviolett							sg	Giftig; lichtfliehende Triebe; schnellwüchsig; starkes Dickenwachstums: Triebe können Zwängungen verursachen
ROSA STRAHLENGRIFFEL (<i>Actinidia kolomikta</i>)	ca. 3 m	Winder/Schlinger							weiß							sg	Mehrfarbige Blätter; für die Fruchtbildung muss männliche und weibliche Pflanze angepflanzt werden; schwachwüchsig
SCHLINGEN-FLÜGELKNÖTERICH (<i>Fallopia baldschuanica</i>)	15-20 m	Winder/Schlinger								weiß						sg	Lichtfliehende Triebe; sehr starkwüchsig, überwuchert breitflächig Mauern und auch andere Pflanzen
ITALIENISCHE WALDREBE (<i>Clematis viticella</i>)	2-4 m	Blattstielranker								blauviolett						sg	Robust gegenüber Klima und Krankheiten; Wuchsbreite: bis 3 m



KONTAKT
Verbraucherzentrale NRW • Telefon: 0211/91380-3300
E-Mail: klimakoffer@verbraucherzentrale.nrw • www.klimakoffer.nrw

GEFÖRDERT DURCH:
Ministerium für Umwelt,
Naturschutz und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

Die bereits in der frühzeitigen Beteiligung wortgleich formulierte Stellungnahme wird, da sich fachlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, wortgleich beantwortet.

Zu 1.:

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

Die mit dem Bauvorhaben verbundene Versiegelung stellt insgesamt eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur da. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Wohnbaufläche zu einer wesentlich höheren Versiegelung führen würde, als dieses durch das Vorhaben tatsächlich in Anspruch genommen wird. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie auch angrenzend an diesen durch Maßnahmen zum Ausgleich (u.a. Anlage einer artenreichen Mähwiese, Anlage von Gehölzflächen) vollständig kompensiert.

Zu 2.:

Die Bedenken hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Das Kaltluftgutachten von Peutz Consult schließt signifikante Auswirkungen des Vorhabens auf die nächtliche Kaltluftversorgung der Bestandsbebauung plausibel und nachvollziehbar aus. Aufgrund der vorherrschenden guten Durchlüftungsverhältnisse und der verhältnismäßig geringen Größe des Planvorhabens ist somit auch nicht von signifikanten planungsbedingten Änderungen der Temperatur oder der bioklimatischen Verhältnisse über

die Plangebietsgrenzen hinaus auszugehen. Die Empfehlungen des Gutachtens zur Verringerung der zu erwartenden Auswirkungen werden im Rahmen der Planung (z. B. möglichst geringe Versiegelung natürlicher Flächen, Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünungen) berücksichtigt.

Zu 3.:

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

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

Zu 4.:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorab zum Verständnis der nachfolgenden Ausführungen:

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

Die zurückliegende artenschutzrechtliche Kartierung aus dem Jahr 2012 (STADT LEVERKUSEN - Bebauung der Magerstandorte Edith-Weyde-Straße, Leverkusen) legt im Vergleich zu den eigenen erhobenen Daten eine Beeinträchtigung von Fledermäusen nicht nahe. Während im Jahr 2012 entlang der Jagd-/Flugroute von der Elisabeth-Langgässer-Str. (heute etwa Haus-Nr. 16-20) zur westlich gelegenen Theodor-Fontane-Schule durch Frau M. Höller Zwergfledermaus und Großer Abendsegler sowie eine unbestimmte Mausohrart festgestellt wurden, konnte im Jahr 2023 auf dieser Jagd-/Flugroute außer den vorherigen drei Arten auch Rauhaut- und Mückenfledermaus beobachtet werden. Zwar konnte im Jahr 2023 die Jagd-/Flugroute zwischen der Kita und den 3 Privatgärten nicht weiterverfolgt werden, da die Strukturen aber weiterhin bestehen und die Horchboxen entsprechende Aufzeichnungen gemacht haben, liegt es nahe, dass die Fledermäuse auch weiterhin diesen Bereich bejagt/beflogen haben. In ihrer Bewertung schreibt Frau Höller dem Bereich an der heute renaturierten Düne eine hohe Bedeutung als Jagd- und Flugroute zu, während dem Bereich im Westen (Kita und aktuelles Plangebiet) eine mittlere Bedeutung als Nahrungshabitat zugeschrieben wird.

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

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

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

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

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

Für Tier- und Vogelarten steht auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eine zusammenhängende Fläche von etwa 4,17 ha zur Verfügung. Diese bemisst sich aus renaturierter Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße (ca. 7.100 m²), die den Erschließungsweg begleitende Ruderalflur (ca. 1.800 m²), die Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 9.800 m²) sowie die ca. 23.000 m² verbleibende Ruderalfläche und Kompensationsmaßnahme „artenreiche Mähwiese“ zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Kurtekottenweg.

Zu 5.:

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

Zu Punkt: Fördermaßnahmen für Tiere

Aus dem Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich kein Zwang in Form z.B. einer CEF-Maßnahme die angesprochenen Nisthilfen zu installieren. Die Maßnahme kann deshalb nur als freiwillige Maßnahme angeregt werden.

Zu Punkt: Bäume: S. 108

Die in der angesprochenen Pflanzenauswahlliste aufgeführten Arten wie z.B. der Zier-Apfel und die Kultur-Birne dienen vornehmlich der Stellplatzbegrünung. Die Artenauswahl wurde mit dem Fachbereich Stadtgrün abgestimmt.

Zu Punkt: Dachbegrünung S. 108:

Es erfolgt deshalb nur eine Festsetzung der Dachbegrünung bis 15 Grad Neigung, da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Dächer mit stärkerer Neigung vorgesehen sind. Aufgrund dessen kann auf eine weiter gefasste Festsetzung verzichtet werden.

Ausnahmen von der Pflicht zur Dachbegrünung bestehen lediglich für Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Dachfenster oder für Rettungs- und Wartungszwecke notwendige Flächen. Insofern wird die Anregung, solle „möglichst das ganze Dach erfassen“, bereits umgesetzt.

Zu Punkt: Beleuchtung S. 108:

In der Begründung Teil B wird im Kapitel 13.2.2.2 unter "Beleuchtung" direkt im ersten Satz folgendes formuliert: "Zur Vermeidung von lichtbedingten Beeinträchtigungen insbesondere auf nachtaktive wie auch nachts ruhebedürftige Tiere soll die Beleuchtung umweltgerecht geplant werden."

Es wird also bereits eindeutig der Imperativ genutzt. Dies wird an dieser Stelle für ausreichend gehalten.

Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass die Formulierung in den Textlichen Festsetzungen maßgeblich ist. Diese ist hinreichend konkret formuliert.

Auf eine weitere Anpassung der Festsetzung wird verzichtet, da die Anforderungen aus Sicht der Stadt Leverkusen hinreichend konkretisiert sind.

Zu 13.2.2.3 Bewertung der Umwelterheblichkeit, S. 109

Die Bewertung der Biotoptypen von Bestand und Planung sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verbund mit der Biologischen Station Leverkusen abgestimmt und deren Bewertungsvorschlägen gefolgt. In diesem Zusammenhang werden die Eingriffe als vollumfänglich ausgeglichen angesehen.

Zu Maßnahmenvorschlägen 1), 2), 3) und 4)

Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wurde eine Entscheidung zugunsten der sog. Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurtেকottenweg) getroffen und diese im weiteren Verfahren konkretisiert. Hierzu wurden im Vorfeld im Rahmen des Verkehrsgutachtens von Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Erschließungswege über den Kurtেকottenweg, die Elisabeth-Langgässer-Straße als auch die Kita Löwenburg geprüft.

Die Entscheidung erfolgte unter sachgemäßer Abwägung sämtlicher Belange. Die benannten Bedenken der Einwohnerschaft in der angrenzenden Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation wurden dabei unter anderem berücksichtigt.

Darüber hinaus ist die Variante 2 (Erschließung über den Kurtekottenweg mit Einmündung). hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert. Hierbei wurde festgestellt, dass die Realisierung einer Erschließung von Osten inklusive aller Hochbauten und Erschließungsflächen (verkehrliche Erschließung, Zufahrt, Parkplätze sowie der Vorplatz des Gebäudes) außerhalb der Seveso-2-Planungszone nicht möglich ist.

Die aufgeführten Bedenken der höheren Versiegelung bei Variante 2 werden im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet. Im Verhältnis zur künftigen Bewohner*innenzahl von ca. 40 Personen ermöglicht das Vorhaben eine effiziente Bebauung, sodass die Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens als maßvoll zu bewerten ist.

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

Auf eine direkt an das Grundstück der Kita Löwenburg angrenzende Zufahrt wurde aus verschiedenen Gründen verzichtet. Ein zentraler Belang ist es, die Privatsphäre der Kita und den anfallenden Verkehr von den Spiel- und Ruhebereichen der Kita wegzuhalten. Darüber hinaus soll zwischen der Kita und dem Haus der Talente eine begrünte Grundstückseinfriedung erfolgen. Nicht zuletzt ist es aufgrund der Topographie des Geländes erforderlich, die Versickerungsmulden westlich der Zufahrtstraße anzuordnen.

Zu Maßnahmenvorschlag 5)

Wie der Begründung Teil B entnommen werden kann, verbleibt ein Kompensationsdefizit, welches nicht im Geltungsbereich des BPlans erfüllt werden kann. Dieses Kompensationsdefizit soll, wie im Kapitel 13.3.2 beschrieben und im Planwerk dargestellt durch die Erweiterung der Glatthaferwiese auf die südöstlich angrenzende verbleibende Fläche des Flurstücks 383 gedeckt werden.

Pflegehinweise sind bereits in der Begründung Teil B ausgeführt. Die Hinweise des NABU zur Pflege Ausgestaltung der Maßnahme werden zur Kenntnis genommen.

Zu Maßnahmenvorschlag 6)

Die in der Pflanzliste getroffene Artenauswahl wurde fachlich mit dem Fachbereich Stadtgrün abgestimmt. Die in der Stellungnahme angeregten Pflanzarten werden dem Fachbereich Stadtgrün zur Kenntnis gegeben.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Äußerungen hinsichtlich der Bebauung, der Bewertung der Umwelterheblichkeit und des Standortes werden nicht geteilt. Die klimatischen Gesichtspunkte und Aspekte zum Artenschutz werden durch die Planung berücksichtigt.

Den Anregungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Dachbegrünung, Außenbeleuchtung sowie zur Vergrößerung der Ausgleichsfläche wird nicht gefolgt.

Der Anregung zur Anpassung der Pflanzlisten wird nicht gefolgt.

Eine Prüfung der Erschließungsmöglichkeiten erfolgte bereits zur frühzeitigen Beteiligung. Den Anregungen zur Erschließung wird nicht gefolgt.

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

II/B 6: PLEdoc GmbH

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
610-V40/I-SG	06.01.2025	PLEdoc	20250101249	24.01.2025

Stadt Leverkusen; V40_STN_TÖB Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße";

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Tabelle der Anlagen im Nahbereich:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen	Beauftragter
1	NETG	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG200000000	800	165 (Katasterplan), 427 (Bestandsplan)	10m	Olaf Hofmann 0211/9707-00 Benrath
2	Open Grid Europe	Korrosionsschutz	in Betrieb	LA 754	-	754	Kabel 1m Tiefenanode 10m	Holger Ludwig 0201/3642-18452 Altenessen

Bezug: unser Schreiben 20240300814 an Sie vom 14.03.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der OGE insoweit auch die Interessen der Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG).

Die auf der Internetseite der Stadt Leverkusen zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir auf unsere Belange hin überprüft.

Mit unserem Schreiben 20240300814 haben wir zu dem Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-

Straße" bereits eine Stellungnahme zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgegeben, in der wir mitteilen, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen nicht betroffen sind.

Mit der jetzigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Geltungsbereich um ein Teilstück der Straße Kurtekottenweg erweitert.

Beigefügt erhalten Sie eine Kopie des Katasterplans der Ferngasleitung Nummer 200, in den wir den entsprechenden Bereich des Bebauungsplans graphisch übernommen haben.

Zu Ihrer weiteren Information erhalten Sie den Bestandsplan der eingangs genannten Ferngasleitung und der Korrosionsschutzanlage. Die Höhenangaben im Längenschnitt beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung und der Korrosionsschutzanlage ist in den Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, verlaufen die Ferngasleitung sowie die Korrosionsschutzanlage einschließlich Schutzstreifen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes **V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"**.

Insofern bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken gegen den hier vorliegenden Bebauungsplan.

Wir bitten Sie, in der Begründung nachrichtlich darauf hinzuweisen, dass **alle Maßnahmen, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Ferngasleitung / der Korrosionsschutzanlage haben können, uns frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne** (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) **anzuzeigen sind**, damit wir prüfen können, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Ferngasleitung erforderlich werden.

Beigefügt erhalten Sie auch ein **Merkblatt der OGE „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“**. Die dort genannten Anregungen und Hinweise sind grundsätzlich bei allen Bauleitplanverfahren im Bereich und / oder in der Nähe von Ferngasleitungen der OGE zu beachten.

Von der externen Ausgleichsfläche auf dem an das Plangebiet angrenzende Flurstück 383 in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 25 werden von uns verwaltete Versorgungsanlagen nicht berührt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung, einen Hinweis in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufzunehmen, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/B 7: Polizei NRW

Sehr geehrte Frau Saglam,

unsere Anregung einen textlichen Hinweis zur kriminalpräventiven Betrachtung des Bauvorhabens in den Bebauungsplan mit aufzunehmen ist bisher nicht berücksichtigt worden. Dies möchten wir an dieser Stelle nochmals anregen:

Städtebauliche – und technische Kriminalprävention:

Bauliche Anlagen, z.B. Wohngebäude (MFH, EFH), Garagen(-anlagen), Grünanlagen, Wohnquartiere sowie Industrie- und Gewerbeobjekte und Gewerbegebiete, sollen zum wirksamen Schutz vor Kriminalität – wie z.B. Einbrüchen, Vandalismus und Sabotage – im Hinblick auf kriminalitätsfördernde Faktoren und Gegebenheiten beurteilt werden.

Die Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen können durch die frühzeitige Beurteilung und Beratung bereits in der Planung berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

II/B 8: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR 66



TBL · Postfach 10 11 35 · 51311 Leverkusen

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 10 11 40
51311 Leverkusen

Per E-Mail: BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de

██████████
Stadtentwässerung - Abteilung 693
Friedrich-Ebert-Str. 17
51373 Leverkusen

████████████████████
www.tbl-leverkusen.de
28.01.2025

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" Auslegung vom 07.01.2025 bis zum 05.02.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die TBL haben keine weiteren Anmerkungen. Grundsätzlich kann das anfallende Schmutzwasser an das System im Kurtekottenweg oder an das System in der Elisabeth-Langgässer-Straße angeschlossen werden.

An dieser Stelle noch ein allgemeiner Hinweis: Sollte die abflusswirksame Fläche >800 m² betragen, so ist eine Überflutungsprüfung gem. DIN 1986-100 notwendig. Auch wenn kein Niederschlagswasser in den städt. Kanal abgeleitet wird.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
gez. ██████████

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Hinweis über die Erstellung eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**II/C Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der
Stadt Leverkusen**

FB 61

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

Die Anmerkungen aus der Stellungnahme des Fachbereiches 31 vom 02.04.2024 zum o.g. Bauvorhaben wurden berücksichtigt bzw. in die weiteren Planungen mit aufgenommen, so dass weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben bestehen.

Aus dem Bericht vom 21.06.2024 zur Verkehrsuntersuchung ist zu entnehmen, dass der Neubau keine zusätzlichen Verkehrsflüsse im Bereich der Bertha-von-Suttner-Straße mit sich bringt. Dieser Aussage kann nicht vollständig zugestimmt werden, da es durchaus möglich ist, dass Besucher*innen des Wohnheims auch in diesem Bereich parken werden. Der dadurch entstehende Parkdruck im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird jedoch als unproblematisch bewertet. Aktuelle Beobachtungen zeigen, dass es sich bei dem Gebiet überwiegend um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern handelt. In Kombination mit den vorhandenen Garagen und privaten Stellplätzen auf den Grundstücken ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Nachfrage nach Parkraum keinen spürbaren Einfluss auf die Verfügbarkeit von Parkmöglichkeiten für Anwohner*innen in fußläufiger Entfernung zu ihrer Wohnung bzw. ihrem Haus haben werden. Dennoch sind in den weiteren Planungen ausreichende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter*innen als auch Besucher*innen auf dem Gelände des Wohnheims mit einzuplanen.

Bei weiteren Themen, die den Verkehr, auch hinsichtlich möglicher Zufahrten, betreffen, bitte ich darum den FB 31 einzubinden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Fachbereich Mobilität und Klimaschutz

1. s. E
2. ATL zur Freigabe
3. FBL zur Freigabe
4. Weiterleitung an FB 61 per E-Mail an BETEILIGUNGEN.FB61@stadt.leverkusen.de mit dem Betreff: V40_STN_FB
5. z. V.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Im Rahmen des pädagogischen Konzepts für die jugendlichen Sportler*innen soll eine selbstbestimmte und eigenständige Mobilität gewährleistet werden, insbesondere für die Wege zur Schule. Durch Shuttledienste sowie die Bereitstellung von alternativen Mobilitätsangeboten wie Fahrrädern soll der Verkehr reduziert werden. Der Besucherverkehr (z.B. durch die Eltern der Kinder) wird nur am Wochenende stattfinden. Die privaten Stellplatzanlagen wurden so dimensioniert, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher*innen und Mitarbeiter*innen zur Verfügung steht.

Eine Beeinträchtigung des Wohngebiets wird durch das Erschließungskonzept vermieden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Nach Prüfung der eingestellten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde ()

I) Schutzgutbezogene Informationen:

Die vom B-Plan V 40/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" betroffene Fläche liegt derzeit im baurechtlichen Außenbereich.

Die Fläche liegt aktuell nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen. Im aktuellen Landschaftsplan-Entwurf aus der Offenlage 2024 befindet sich der südliche Teil von Flurstück 383 im Geltungsbereich des Landschaftsplans und ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der vorherrschende Biotoptyp ist Magergrünlandbrache (*Artemisia vulgaris* - Arrhenatherum Gesellschaft) mit Vorkommen von Magerkeitszeigern sowie Kennarten des Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtyps (FFH-LRT) 6510 „Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen“. Daher liegen naturschutzfachlich hochwertige Flächen vor, die zudem ein hohes Biotopentwicklungspotenzial aufweisen.

Die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich Beleuchtung, Vogelschlag an Glas, der Erstellung einer Eingriffsregelung und der potenziellen Beeinträchtigung von Fortpflanzungsstätten des Schwarzkehlchens geäußert wurden, wurden berücksichtigt.

Auch die Hinweise bezüglich der Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsflächen und ihrer Bewertungen wurden übernommen.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)
- Landschaftsplan der Stadt Leverkusen
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Baugesetzbuch (BauGB)

III) Anregungen und Hinweise

Die Entscheidung die Variante 2 als Vorzugsvariante weiterzuverfolgen wird kritisch gesehen. Diese Variante sieht eine Erschließung über den Kurtekottenweg vor und gewährleistet die Erschließung mit einer langen Stichstraße, die ausschließlich dem Sportlerwohnheim dient. Dies ist mit erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden und stellt eine zusätzliche Zerschneidung der immer weiter schrumpfenden Freifläche dar. Die UNB hat in den bisherigen Stellungnahmen wiederholt auf die hohe naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Flächen, die im Bereich einer alten Binnendüne liegen, hingewiesen. Anhand der Einwände, die im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung eingingen und nun samt Abwägungsvorschlägen veröffentlicht wurden, ist erkennbar, dass dies auf Druck der Einwohner v.a. der Elisabeth-Langgässer-Straße erfolgte.

Es ist festzuhalten, dass in dem Stich der Elisabeth-Langgässer-Straße, der von der deutlich eingriffsärmeren Erschließungsvariante 1 unmittelbar betroffen wäre, lediglich 9 Einfamilienhäuser stehen und somit die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten und Personen einen sehr kleinen Kreis ausmacht.

Dem gegenüber stehen die Belange von Natur und Landschaft, dem Bodenschutz, und dem Artenschutz. Dies sind gewichtige öffentliche Belange, die durch die Variante 2 in besonderer Weise betroffen sind. Öffentliche Belange überwiegen regelmäßig die privaten Interessen einzelner und können daher nicht ohne weiteres gegen diese weggewogen werden. Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, unter denen die Artenvielfalt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts fallen, hat gemäß § 20a Grundgesetz Verfassungsrang. Auch ist eine Vielzahl an Einwänden eingegangen, die sich für die Variante 1 aussprachen, unter anderem die TBL, der FB 31 Abteilung Verkehrsplanung und Klimaschutz, der FB 66 Abteilung Verkehrsplanung und der FB 67.

Für Variante 1 sprechen zudem die Grundsätze der Eingriffsregelung. Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Eine Vermeidung ist immer dann geboten, wenn das geplante Vorhaben mit dem verfolgten Zweck an dem gleichen Ort realisiert werden kann. Dies trifft auf Variante 1 zu, denn diese stellt eine technisch und wirtschaftlich zumutbare Alternative zu der in Variante 2 geplanten Stichstraße dar.

Daher wird angeregt, die Abwägung bezüglich des Variantenvergleichs 1 und 2 erneut zu prüfen und die öffentlichen Belange des Naturschutzes nochmals zu gewichten.

Untere Immissionsschutzbehörde - Klima/Luft ()

I) Schutzgutbezogene Informationen

Die lufthygienischen sowie klimatischen Rahmenbedingungen sowie die Ergebnisse der vorliegenden Kaltluftuntersuchung wurden in den vorliegenden Unterlagen hinreichend dargestellt.

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Die einschlägigen Regelungen der folgenden Gesetze und Verordnungen sind zu berücksichtigen:

Unter anderem:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW)
- Klimaschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV)

Weitere Vorgaben und Ziele in Leverkusen:

- Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Leverkusen
- Klimaanpassungskonzept für die Stadt Leverkusen
- städtisches Leitbild Grün
- Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Leverkusen
- Ausrufung des Climate Emergency bzw. „Klimanotstand“ nach Ratsbeschluss vom 01.07.2019
- Mitgliedschaft Klima-Bündnis (Europäische Kommunen in Partnerschaft mit indigenen Völkern - Für lokale Antworten auf den globalen Klimawandel)
- Teilnahme am European Energy Award
- Teilnahme am European Climate Adaptation Award
- Klimabausteine

III) Anregungen und Hinweise

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen bestehen aus klimatischer und lufthygienischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße".

Der Planentwurf berücksichtigt die Anregungen und Hinweise der vorherigen Fachbereichsbeteiligungen und sieht verschiedene textliche Festsetzungen vor, welche sich günstig auf die klimatische Situation im Plangebiet auswirken.

Es wird weiterhin empfohlen Festsetzungen bzgl. der Fassadenfarbe zur Reduzierung der thermischen Belastung im Plangebiet zu treffen. Eine mögliche textliche Festsetzung wäre demnach: „Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Hellbezugswert > 60 %“.

Die gewählte Erschließungsvariante ist aus stadtklimatischer Sicht nicht zu befürworten. Die Erschließung über den Kurtekottenweg bringt gegenüber der Alternative (Elisabeth-Langgässer-Str.) eine deutlich gesteigerte Neuversiegelung mit sich, welche sich grundsätzlich negativ auf die bioklimatischen Gegebenheiten im Plangebiet auswirken wird. Dies wird auch durch die vorliegende Kaltluftuntersuchung der Fa. Peutz Consult GmbH vom 20.06.2024 deutlich, welche zu dem Ergebnis kommt, dass zur Reduzierung des Einflusses der Planung auf das Kaltluftgeschehen innerhalb des Plangebiets im Rahmen der weiteren Planung darauf geachtet werden soll „Kaltluftproduktionsflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten. Folgende Maßnahmen können hierzu eingesetzt werden: - möglichst geringe Versiegelung natürlicher Flächen [...]“.

Da eine Verringerung der zusätzlichen Versiegelung durch die Verfolgung einer anderen Erschließungsvariante grundsätzlich möglich ist wird aus stadtklimatischer

Sicht empfohlen die Umsetzung der Erschließungsvariante 1 erneut zu prüfen und möglichst weiterzuverfolgen.

Untere Immissionsschutzbehörde - öffentlicher Verkehrslärm (

I) Schutzgutbezogene Informationen

In der vorliegenden Schalluntersuchung der Fa. Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH vom 21.06.2024 werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen hinreichend ermittelt.

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) bzw. die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleisten.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben, festgesetzt werden.

Nach § 41 BImSchG haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen

Als Bewertungsmaßstab für die Berücksichtigung des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 herangezogen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

In der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (VV TB NRW), Ausgabe Juli 2021, wird vorgeschrieben, dass ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB) oder der "maßgebliche Außenlärmpegel" (Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109 2:2018 01) auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien.

Weitere Anregungen oder Hinweise werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.



Untere Immissionsschutzbehörde (UIB)

Herr Hennecke

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

I) Schutzgutbezogenen Informationen

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind zur Prüfung und Beurteilung der relevanten Themenstellungen nachfolgende Unterlagen durchgesehen worden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm; Gutachtennummer: SCP2023-121-1-V1 vom 12.07.2024

II) Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

III) Anregungen/Hinweise

Nach dem Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V40/I Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von Suttner-Straße der Stadt Leverkusen vom 12.07.2024, Gutachten Nr.: SCP2023-121-1-V1 werden die Werte nach TA-Lärm für das allgemeine Wohngebiet im Tagzeitraum nicht überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Werte der TA-Lärm mit 42 dB(A) um 3 dB(A) überschritten, liegen dabei aber noch unterhalb den Werten für ein Mischgebiet (45 dB(A)). Somit sind gesunde Wohnverhältnisse weiterhin möglich.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung 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 anzustrebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie an den Immissionsorten im Plangebiet selbst um mindestens 10 dB unterschreiten werden;
- die haustechnischen Anlagen einzeltongefrei im Sinne der DIN 45681 / TA Lärm sind
- Der Betrieb der haustechnischen Anlagen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft sowie im Plangebiet selbst führt.

Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechend zu regeln.

Ergänzende Begründung zur Stellungnahme Bebauungsplan v 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtkottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“

Bei der Ausweisung des Bebauungsplans kann die Annahme einer Wohnnutzung (WA/WR) mitgetragen werden. Das Schalltechnische Gutachten SCP2023-121-1-V1 vom 12.07.2024 nimmt als Emissionsquellen den Chemipark Leverkusen, Autohaus B-Plan V12/I, Möbelhaus B-Plan V16/I und das Gewerbegebiet B-Plan Nr. 211/I sowie den hauseigenen technischen Anlagen.

Nach dem oben genannten Gutachten, unterschreiten die hauseigenen technischen Anlagen die angenommenen Richtwerte des allgemeinen Wohngebietes um 10 dB(A) unterschreiten und somit keinen direkten Einfluss auf die Immissionsorte im Plangebiet hat.

Somit sind die maßgeblichen Einflussfaktoren für die Lärmpegel an den Immissionsorten im Plangebiet der Chemipark und die umgebende Industrie und Gewerbe, sowie der Straßenverkehr.

Das Gutachten kommt nach Berücksichtigung der genannten Lärmquellen zu dem Schluss, dass die maßgeblichen immissionsrichtwerte für eine Wohnbebauung (WA) im Tageszeitraum eingehalten werden. An den Immissionsorten IO1 und IO 3 (West- und Nordfassade) die Richtwerte für Wohnbebauung im Nachtzeitraum um 2 dB(A) überschreiten. Diese Fassadenteile sind in Richtung des Chemieparks ausgerichtet und es ist wahrscheinlich das dadurch die Überschreitung verursacht wird.

In der Nachtzeit wird trotzdem ein gesundes Wohnen gewährleistet. Die Richtwerte für das Mischwohnen (MI) von 45 dB(A) werden um 3 dB(A) unterschritten und sind mit 42 dB(A) zum gesunden Wohnen geeignet. Eine Gemengelage ist in dieser Planung nicht erforderlich. Die umgebende Wohnbebauung sollte keine Überschreitung erfahren, da die belasteten Fassadenelemente in Richtung des Chemieparks stehen und die dahinterliegenden Elemente die

Richtwerte unterschreiten. Ein negativer Einfluss auf die angrenzende Wohnbebauung ist nicht zu erwarten.

Der Ausweisung vorhabenbezogener Bebauungsplan V40/I „Wohnheim für Jungsportler*innen“ als „Wohngebiet“ (WA/WR) kann somit durch die untere Immissionsschutzbehörde mitgetragen werden.

Bezüglich zu der Fragestellung:

Wir hatten die Angabe zu maßgeblichen Außenlärmpegeln in der Legende des vorgabenbezogenen Bebauungsplans angesprochen:

Hier wird bisher formuliert:

Kennzeichnung: Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Verkehrslärm – Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) in dB(A), zur Bestimmung von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen siehe textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Quelle: Brilon Bondzio Weiser, Bochum: Bebauungsplan V40/I "Wiesdorf -Zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtkottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" in Leverkusen, Schalltechnische Untersuchung)

Wir würden diese Angabe ohne Quellenangabe aufführen und umformulieren in:

Kennzeichnung: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018-01) in dB(A) zur Bestimmung von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen als Maßnahme zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen.

Ist diese Angabe so korrekt? Auch, dass es sich hierbei um eine Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bebauungsplan handelt und nicht um eine Festsetzung?!

Antwort:

Eine reine Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ist nicht ausreichend und textlichen Festsetzungen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) müssten demnach ergänzt werden. Vorgeschlagen wird folgende Formulierung (siehe u.a. B-Plan V33/I zum Vergleich):

Anlagen und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz

Aufenthaltsräume

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach

DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1:2018-01), auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planurkunde zu entnehmen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Bei Wohnungen sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z. B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmeregelung

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder anderer ergriffener Maßnahmen geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Untere Naturschutzbehörde:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Auf Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wurde eine Entscheidung zugunsten der sog. Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurttekottenweg) getroffen und diese im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Entscheidung erfolgte nicht, wie behauptet, „auf Druck der Einwohner“, sondern unter sachgemäßer Abwägung sämtlicher Belange. Die benannten Bedenken der Einwohnerschaft in der angrenzenden Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation wurden dabei unter anderem berücksichtigt. Darüber hinaus ist die Variante 2 hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten

Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren.

Darüber hinaus wurde im Zuge der Erarbeitung der Vorzugsvariante der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert. Hierbei wurde festgestellt, dass die Realisierung einer Erschließung von Osten inklusive aller Hochbauten und Erschließungsflächen (verkehrliche Erschließung, Zufahrt, Parkplätze sowie der Vorplatz des Gebäudes) außerhalb der Seveso-2-Planungszone nicht möglich ist.

Die aufgeführten Bedenken der höheren Versiegelung bei Variante 2 werden im Kontext des Gesamtvorhabens als vertretbar bewertet. Im Verhältnis zur künftigen Bewohner*innenzahl von ca. 40 Personen ermöglicht das Vorhaben eine effiziente Bebauung, sodass die Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens als maßvoll zu bewerten ist.

Durch verschiedene Maßnahmen wird zudem die versiegelte Fläche im Zuge der Erschließung an den Kurtekottenweg auf das zwingend erforderliche Maß reduziert.

Die Grundsätze der Eingriffsregelung werden berücksichtigt. Das Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf der unmittelbar angrenzenden Fläche vollständig ausgeglichen. Die Kompensations- und Sicherungsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bestätigt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung werden keine Belange erstmals oder stärker als zuvor gewichtet. Insofern erfolgt keine Änderung der Vorzugsvariante.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde – Klima/Luft:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken aus klimatischer und lufthygienischer Sicht bestehen.

Der Anregung zur Festsetzung der Fassadenfarbe wird nicht gefolgt. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Ansichten zur Fassadengestaltung. Auf eine zusätzliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird verzichtet. Die thermische Belastung wird durch diverse Festsetzungen, darunter auch zur Fassadenbegrünung, reduziert.

Die Bedenken über die Erschließung über den Kurtekottenweg sowie die Anregung zur Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die verschiedenen Erschließungsvarianten geprüft und sämtliche Belange in die Abwägung eingestellt. Hierbei ist festzustellen, dass die Versiegelung bei einer Erschließung von Süden höher ist. Allerdings ist festzuhalten, dass das Vorhaben insgesamt, im Vergleich zur umliegenden Bebauung, eine hohe Effizienz im Hinblick auf die Versiegelung aufweist.

Die Abwägung aller Belange kam zu dem Ergebnis, dass die Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg weiterverfolgt wird.

Die im Rahmen dieser Stellungnahme aufgeführten Bedenken waren bereits bei der Entscheidung über die Erschließungsvariante bekannt. Somit besteht keine erstmalige oder stärkere Gewichtung von Belangen, welche eine Änderung der Entscheidung begründen würden. Es wird daher im weiteren Verfahren weiterhin die Erschließung von Süden vorgesehen.

Wie in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde benannt, werden diverse Maßnahmen planungsrechtlich sichergestellt, um negative Auswirkungen des Vorhabens zu vermeiden bzw. zu begrenzen.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde – öffentlicher Verkehrslärm:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden im Rahmen des Schallgutachtens von Brilon Bondzio Weiser erarbeitet (Anlage 37). Dem Gutachten ist ebenfalls in Kapitel 4.8 ein Festsetzungsvorschlag beigelegt, in dem die Anforderungen benannt werden. Dieser Festsetzungsvorschlag wurde exakt übernommen und unter Ziffer 6.1 "Lärmschutz an Gebäuden" textlich festgesetzt. Somit sind die konkreten Anforderungen an die Außenbauteile aus unserer Sicht hinreichend festgesetzt.

Die Wahl der passiven Schallschutzmaßnahmen als auch Maßnahmen der Selbsthilfe wird zugunsten der Flexibilität dem Vorhabenträger überlassen. Obwohl es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Festsetzung exakter Maßnahmen auf planungsrechtlicher Ebene als nicht erforderlich bewertet.

Zusätzlich erfolgt in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Kennzeichnung der Außenlärmpegel. Diese wurden aus der oben benannten Anlage 37 übernommen. Es wurde sich gegen eine zeichnerische Festsetzung entschieden, da sich die Pegel mittel- bis langfristig verändern könnten.

Zu Untere Immissionsschutzbehörde – Gewerbelärm:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zum Gewerbelärm stimmen mit den Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse überein. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie des Umweltberichtes werden 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 Bebauungsplan sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gekennzeichnet und stehen im Bezug zu den innerhalb der textlichen Festsetzungen festgesetzten Anlagen sowie technischen und organisatorischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Den Anregungen der UNB, die Erschließungsvariante 1 (Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße) im weiteren Verfahren weiterzuverfolgen, wird nicht gefolgt. Der Anregung zur Festsetzung der Fassadenfarbe wird nicht gefolgt. Den Angaben zu maßgeblichen Immissionsrichtwerten (WA) wird gefolgt.

II/C 3: Fachbereich 66 – Verkehrsplanung

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

- Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Die Andienung und Erschließung des Wohnheims kann über bereits vorhandene Erschließungsanlagen (Elisabeth-Langgässer-Str., Willy-Brandt-Ring) erfolgen, so dass eine zusätzliche Erschließung über den Kurtekotten nicht notwendig ist.

Die zusätzliche prognostizierte Verkehrsbelastung von 30 Kfz/Tag bedeutet keinen signifikanten Unterschied zur heutigen Verkehrsbelastung und kann daher ohne Probleme auf der vorhandenen Erschließung bewältigt werden.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Wie bereits in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt, begründet sich die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg in der Abwägung darüber, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation zu berücksichtigen. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der keine/kaum Wohnbebauung aufweist.

Durch die Erschließung des Wohnheims von Süden (Kurtekottenweg) ist eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttnerstraße nicht zu erwarten. Auch der Standort des Park- und Wendeparkplatz im Westen des Grundstücks ist hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als deutlich verträglicher zu bewerten. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren. Dahingegen ist der Störfaktor für die Nutzungen der benachbarten Kindertagesstätte sowie der weiteren am Kurtekottenweg angrenzenden Nutzungen in Relation als gering und daher als vertretbar zu bewerten.

Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II/C 4: Fachbereich 67 – Stadtgrün

Die Unterlagen bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I wurden geprüft. Das Gelände weist zurzeit eine Sandmagerrasenfläche ohne Baum- oder Gehölzbestand auf.

Die dargestellte geplante Durchgrünung mit Bäumen, Pflanzflächen, Dach- und Fassadenbegrünung wird von Seiten des Fachbereichs 67 begrüßt. Dabei sollte eine intensive Dachbegrünung und ein Anstau über ein Retentionsdach zugrunde gelegt werden. Hinsichtlich der geplanten Fassadenbegrünung ist die Realisierungsmöglichkeit vor dem Hintergrund der geplanten Holzfassade zu hinterfragen. Ein insgesamt höherer Anteil an Fassadenbegrünung würde darüber hinaus den Eingriff minimieren und die öffentliche Akzeptanz vermutlich verbessern.

Die geplante Versickerung des Oberflächenwassers über offene Mulden wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

Für den weiteren Planungsverlauf ist ein qualifizierter Außenanlagenplan mit konkreten Festsetzungen zu Materialien und Bepflanzung vorzulegen. Dabei ist auch der Zufahrtsbereich und etwaige Ausgleichsmaßnahmen darzustellen. Pflanzarten und –qualitäten sind entsprechend der Listen des Fachbereich 67 festzulegen.

Der geplante Parkplatz sollte – entsprechend den Vorgaben des Grünsatzungsentwurfs – mit Bäumen überstellt werden. Bei der Planung ist ein versickerungsfähiger Belag zu wählen. Versiegelungsflächen sind zu minimieren.

Es ist vorzugeben, dass die Einfriedung auf der Außenseite aus Gehölzpflanzungen oder freiwachsenden Hecken gemäß Pflanzenliste erfolgt so dass nach außen kein Zaun mit Sichtschutz sichtbar wird. Das Gelände sollte insgesamt außen durch eine großzügige Gehölzstruktur eingegrünt werden.

Darüber hinaus gibt es vom Fachbereich 67 keine Anmerkungen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Der Anregung über eine intensive Dachbegrünung und ein Retentionsdach kann aufgrund aus Gründen der Tragfähigkeit der Konstruktion und der Wirtschaftlichkeit nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund der umliegenden Grünflächen mit natürlichen Regenversickerungsmulden kann eine Beseitigung von Niederschlagswasser sowie eine natürliche Kühlungsfunktion sichergestellt werden.

Den Bedenken über die Realisierungsmöglichkeit der geplanten Fassadenbegrünung kann entgegnet werden, dass die Planung mit dem Architekturbüro der Planung abgestimmt wurde.

Aufgrund des hohen Anteils an Fenstern wird auf einen höheren Anteil festgesetzter Fassadenbegrünung verzichtet.

Der Anregung über einen qualifizierten Außenanlagenplan wird aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt: die Rahmenfestsetzungen mit Pflanzlisten und Festsetzungen zu Bepflanzungen werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I aufgeführten

Pflanzarten und –qualitäten wurden im Vorfeld der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit dem Fachbereich 67 abgestimmt.

Die Anregung über die Begrünung des Parkplatzes wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Parkplatz soll, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, mit Bäumen eingegrünt werden. Zusätzlich sind PKW-Stellplätze mit einer begrünten Pergola vorgesehen. Es ist zudem ein versickerungsfähiger Belag vorgesehen. Die Anregungen sind somit bereits im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten.

Die Anregungen über die begrünten Einfriedungen sowie eine großzügige Gehölzstruktur sind bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt. Zusätzlich erfolgen örtlichen Bauvorschriften zur begrünten Grundstückseinfriedung. Weitere Regelungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen. Es wird zusätzlich auf die Regelungsinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans verwiesen, welcher Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung über eine intensive Dachbegrünung und ein Retentionsdach wird nicht gefolgt.

Der Anregung über Vorlage eines qualifizierten Außenanlagenplans wird nicht gefolgt.

Die Anregungen zur Begrünung des Parkplatzes und der Einfriedung mit Hecken wurden bereits berücksichtigt.

II/B-C Weitere Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen

Während der öffentlichen Auslegung gingen von folgenden Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, deren Äußerung aufgrund von Fehlanzeigen oder weil sie keine Bedenken beinhalten nicht abwägungsrelevant sind:

- Airdata
- Amprion
- AutobahnGmbH
- Bezirksregierung Köln (Dezernat 25 Verkehr, Energieleitungen)
- Bezirksregierung Köln (Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)
- Bezirksregierung Köln (Dezernat 35.4 Denkmalschutz)
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- Bundeswehr
- Ericsson
- Evonik
- GASCADE
- Rheinisch Bergischer Kreis
- Rheinwupper
- Stadt Köln
- Stadt Langenfeld
- Stadt Leichlingen
- Stadt Leverkusen Fachbereich 31 Klimaschutz
- Stadt Leverkusen Fachbereich 37 Feuerwehr
- Stadt Leverkusen Fachbereich Technische Betriebe
- Stadt Monheim
- Stadt Burscheid
- Stadt Bergisch Gladbach
- Straßen NRW
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Vodafone
- Wohngesellschaft Leverkusen GmbH
- Wasserstraßen und Schifffahrtsamt Rhein
- Wupperverband

Diese Stellungnahmen werden im Abwägungsdokument nicht separat aufgeführt.