



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0049

Der Oberbürgermeister

V/61-613/26/Fri/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	05.02.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- Bebauungsplan Nr. 233/III "Mathildenhof - östlich Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung (Abwägung)
- Bebauungsplan Nr. 251/III "Mathildenhof - Kita Bohofsweg"
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung (Abwägung)
- Satzungsbeschluss
- Anfrage der Fraktion Opladen Plus vom 02.02.2026

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0052

Der Oberbürgermeister

V/61-612_15_03_02_ko/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

02.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	05.02.2026	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	23.02.2026	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

- 15. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Bohofsweg"
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss
- Anfrage der Fraktion Opladen Plus vom 02.02.2026

Fraktion OPLADEN PLUS • Goethestr. 14 • 51379 Opladen

Herrn

Oberbürgermeister

Stefan Hebbel

Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Ratsfraktion

Goethestr. 14
51379 Opladen

Tel. und Fax 02171 / 3667920
info@opladen-plus.de
www.opladen-plus.de

Opladen, den 02.02.2026

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Hebbel,

bitte lassen sie die Fragen unserer zusammenfassenden Stellungnahme zu den Vorlagen 2025/0052 bzw. 2025/0049 von der Verwaltung beantworten:

1. Gravierende Fehler in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des LBP

Die Eingriffsausgleichsbilanzierung der Anlage 8 (LBP) ist in zahlreichen Aspekten fehlerhaft (Einschätzungsfehler, handwerkliche Fehler, methodische Fehler). Flächenangaben sind in Teilen nicht nachvollziehbar bzw. widersprüchlich. Dies führt zu einer deutlichen Unterbewertung des Eingriffs und einem erheblichen Defizit bei der Kompensation.

Hauptursache für den Fehler in der Bilanzierung ist die nicht korrekte Übernahme und Bewertung von Flächen, die durch die Baumaßnahme versiegelt, teilversiegelt bzw. überbaubar werden.

Im Umweltbericht der Stadtverwaltung wird auf Seite 40 als überbaubare Fläche an zwei Stellen 2300 m² genannt, überbaubare Fläche für Nebenanlagen und erforderlichen Außenbereich der Kindertages-stätte mit weiteren 2700 m², die teilweise versiegelt werden.
Eingriff = rd. 5000m²

Es fehlen aber z.B. die Bilanzierung der geplanten 30 versiegelten Stellplätze, inklusive Zuwegung und Umfahrung, die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die versiegelten Flächen in den Außenbereichen.

An gleicher Stelle wird als vollständige Kompensation die Anpflanzung von zehn jungen Obstbäumen **Ausgleich = 1260 m²** auf einer Grünfläche angegeben. [+2800 Ökokonto = ca. 900 m² Fläche)

Schon dieses Verhältnis allein, von rund 5000 m² versiegelter, teilversiegelter oder massiv überformter Fläche zu 1260 m² Ausgleich, das sind nur **25 % [mit Ökokonto rd. 43 %]**, ist nicht plausibel!

Es weicht von langjährigen Erfahrungswerten vergleichbarer Planungen deutlich ab (z.B. für Leverkusen):

Kita Bohofsweg:	Eingriff/Ausgleich rd. 43%
neue Feuerwache:	Eingriff/Ausgleich rd. >300% (allein für den Artenschutz)
Kita Hitdorf Weinhäuserstrasse:	Eingriff/Ausgleich rd. >100%

Bei einer überschlägigen Überarbeitung nach aktuellen Richtlinien und dem Versuch der Integration der im Anhang (noch in Bearbeitung) dargelegten Korrekturen, z.B. fehlende Berücksichtigung der überbauten Flächen, ergibt sich eine Erhöhung des Defizites von derzeit 2.366 Punkte auf zukünftig rd. 14.000 Punkte.

Auf den Gesamteingriff bezogen erhöht sich somit die Eingriffsbewertung von rund 8000 Punkten auf rd. 20.000 Punkte:

Kita Bohofsweg, korrigiert	Eingriff/Ausgleich rd. 200%
-----------------------------------	------------------------------------

2. Ungünstige Lage

Vermutlich der Geschichte der Planung geschuldet liegt die Fläche für die geplante Kindertagesstätte isoliert im nordwestlichen Zipfel des ursprünglich geplanten Wohnungsgebietes. Im ursprünglichen B-Plan war die Kindertagesstätte umgeben von Wohnbebauung und auch die Erschließung erfolgte nicht über den Weg „In der Wasserkuhl“, sondern zentral aus dem Wohngebiet. Die jetzige Position der Kindertagesstätte liegt auf einem mehr als 1,80 m erhöhten Niveau von dem Weg „In der Wasserkuhl“ aus gesehen.

2.1 Erdabtrag:

Es sind somit erhebliche Erdabtragungsarbeiten (grob geschätzte 5000 m³) erforderlich, um ein ebenes Baufeld zu schaffen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Geländemodellierung weitere Flächen für Böschungen benötigt werden. Und es ist fraglich, ob diese Böschungflächen innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans realisiert werden können.

2.2 Fehlende Darstellung von Baustelleneinrichtungsflächen:

In der Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen verzeichnet. (gem. der ursprünglichen Planung des Wohngebietes wären diese wahrscheinlich nicht benötigt worden). Daher sind die baubedingten Auswirkungen von derartigen Flächen an keiner Stelle gewürdigt worden. Aufgrund der schwierigen Topografie ist es fraglich, ob die Realisierung der Kindertagesstätte an der vorgesehenen Stelle ohne temporäre Baustelleneinrichtungen durchgeführt werden kann.

Sollten im Nachgang temporäre Baustelleneinrichtungsflächen zusätzlich zu den genehmigten Flächen des B Planes erforderlich werden, so wären diese über den Bebauungsplan nicht genehmigt und abgedeckt.

2.3 Problematische Einmündungssituation Kreuzung „In der Wasserkuhl“, „Bohofsweg“, „Auf m Berg“:

Die Straße „In der Wasserkuhl“ liegt heute an ihrer Südseite ca. 1,80 m unterhalb des vorhandenen Geländeneaus eingetieft. Zur Nordseite ist das vorhandene Gelände mehr als

2 m höher als das Niveau der Straße. Die gesamte Zuwegung (von geschätzt über 400 Verkehrsbewegungen der Kindertagesstätte täglich) soll aber über diese Straße erfolgen.

Beim Ausfahren aus der Straße „In der Wasserkühl“ in den Bohofsweg bestehen erhebliche Sichtbehinderungen durch diese hohe Böschung. Es ist erforderlich, sich langsam bis fast zur Straßenmitte des Bohofsweges vorzutasten, ehe von rechts kommende Fahrzeuge gesehen werden können. Hier besteht ein erhöhtes Unfallrisiko. In der derzeitigen Planung ist dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt.

3. Fehler in den Pflanzlisten

In den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass heimische und ungiftige Pflanzen im Bereich des Kindergartens gepflanzt werden sollen. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in der planerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird von diesen Vorgaben abgewichen:

a) Gebietsfremde invasive Pflanzen: in der Pflanzliste A des LBP, der unverändert in die textlichen Festsetzungen und die Planerstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen wurde, ist an erster Stelle die Pflanze „**Akebie**“ aufgeführt. Bei dieser Pflanze handelt es sich um eine asiatische schnell und stark wachsende Kletter-Liane. Sie ist als eine Invasive Art in den entsprechenden Warnlisten des Bundesamtes für Naturschutz aufgeführt. Generell wird auch Privatleuten vom Pflanzen dieser Art massiv abgeraten.

b) Giftpflanzen: In der Pflanzliste A des LBP sowie in den textlichen Festsetzungen und der planerischen Darstellung des Bebauungsplanes wird an zweiter Stelle die Pflanze **Aristolochia macrophylla** (Pfeifenwinde) aufgeführt. Bei dieser Pflanze handelt es sich um eine in Nordamerika beheimatete, schnell wachsende Kletterpflanze, die Blüten und Früchte produziert. Alle Pflanzenteile sind hochgiftig. In der Pflanzliste D des LBP ist die **Eibe** für Heckenbepflanzungen an der Kita vorgesehen. Bei der Eibe handelt es sich ebenfalls um eine in fast allen Pflanzenteilen hochgiftige Pflanze.

4. Flächennutzungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wird auch eine Änderungsvereinbarung des Flächennutzungsplans betrieben. Die Fläche der Änderung des Flächennutzungsplans ist weniger als halb so groß wie die durch den Bebauungsplan tatsächlich betroffene Fläche. Dies ist insofern besonders bedauerlich, da im Flächen-nutzungsplanverfahren lediglich 4900 m² um die eigentliche Kita bearbeitet werden. Alle Ausgleichsmaß-nahmen außerhalb dieser Kitafläche werden somit planerisch nicht im Flächennutzungsplan abgesichert.

Auf weiten Teilen der für die Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Flächen („öffentliche Grünfläche, Parkanlage“) wird unverändert im Flächennutzungsplan die Flächennutzung als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgelegt. Es ist unklar, warum so verfahren wird. In zahlreichen anderen Verfahren sowohl in Leverkusen als auch in anderen Kommunen wird das Bebauungsplanverfahren und die vorgelagerte Änderung des Flächennutzungsplans auf weitgehend identischen Flächen durchgeführt.

5. Umgang mit Einwendungen

Zur Abwägung der Einwendungen ist anzumerken, dass der Tonfall, insbesondere bei Einwendungen, die von Einzelvertretern oder Naturschutzverbänden gemacht wurden, teilweise einer Verwaltung nicht angemessen ist.

Zwei Einzeleinwendungen kritisieren unter anderem, dass von Ihnen auf einem „Öffentlichkeits-Termin“ gemachte Aussagen und Einwendungen nicht -beziehungsweise falsch- in dem Protokoll dieses Termins wiedergegeben worden seien. Die offizielle Stellungnahme der Verwaltung dazu lautet sinngemäß, das Protokoll dieser Veranstaltung, die mehrere Jahre zurückliegt, sei „aus hiesiger Sicht unseriös“, mit der Begründung, dass drei Personen es unterschrieben hätten.

6. Allgemeine Qualität und fehlende Erfassungen/Bewertungen zu Flora und Fauna

In den vorgelegten Unterlagen sind zahlreiche redaktionelle Fehler, inhaltliche Unklarheiten sowie in Teilen oder vollständig falsche Aussagen enthalten.

In ähnlichen Planungen -auch in Leverkusen- werden üblicherweise faunistische und floristische Untersuchungen vorgenommen.

Leider fehlen über die ASP1 hinaus Faunistische Untersuchungen (Artenlisten, Einschätzungen der Seltenheit, Rote-Liste-Status, Kompensationsbedarf, etc.). Das für ASP1, LBP und Teilen des Umweltberichtes verantwortlichzeichnende Planungsbüro hat das Untersuchungsgebiet -nach eigenen Angaben- lediglich einmal im Mai betreten. Die Artenliste Flora ist „sehr dünn“; darauf sind z.T auch die Fehleinschätzungen der Bestandsbilanzierung zurückzuführen.

Offensichtlich wurden weder der Naturschutzbeirat noch die Naturschutzverbände um Datenauskunft angefragt.

7. Möglicher Abwägungsmangel

Als Hauptargument bei der Abwägung gegen Einwendungen wird angeführt, dass das Recht auf einen Kindergartenplatz generell höher wiege als alle anderen Schutzrechte der Umwelt. Pauschal wird dazu ausgeführt, dass der Standort alternativlos sei.

Beiden Thesen kann so ungeprüft nicht zugestimmt werden.

Oliver Faber

Martin Blank