



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0049

Der Oberbürgermeister

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

09.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
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
- Zusammenfassende Stellungnahme der Fraktion Opladen Plus (eingegangen am 08.02.2026)

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/0052

Der Oberbürgermeister

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

09.02.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
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
- Zusammenfassende Stellungnahme der Fraktion Opladen Plus (eingegangen am 08.02.2026)

Zusammenfassende Stellungnahme zu den Vorlagen bzgl. Planungen und Verfahren zur „Kita Bohofsweg“

Anhang:

Anm.: Die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist komplex und stellt das „Kernstück“ der naturschutzfachlichen Bearbeitung dar. Die unten ausgeführten Sachverhalte können auf Plänen und Tabellen, die aus den vorgelegten Unterlagen entnommen wurden, im Detail dargelegt und einzeln begründet werden. Jeden einzelnen Punkt schriftlich detailliert darzustellen erfordert einen unangemessenen Arbeitsaufwand.

Wir bieten gerne kurzfristig einen inhaltlichen und fachlichen Dialog zum Thema an.

Darüber hinaus werden bei Bedarf z.B. im Rahmen Ortsbegehungen und Erfassungen in der Vegetationsperiode heute teilweise lediglich getroffene Annahmen bestätigen lassen.

Fehler und Widersprüche bei der Berücksichtigung der versiegelten Flächen:

Der Umweltbericht weist auf Seite 18 eine neue Versiegelung von 1355 m² aus, dies allerdings nach Anwendung eines „erlaubten“ planerischen Tricks, der die tatsächlich versiegelte Fläche von mindestens 3000 m² durch die Anrechnung, der Dachbegrünung (auf 70% der Dachfläche, nur die restl. 30% werden als „versiegelt“ geführt) auf dann ca. 1100 m² herunterrechnet (zzgl. der ca. 235 m² neuversiegelten Gehwegsfläche am Bohofsweg selbst).

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des LBP auf Seite 18 und 19 wird die neue Versiegelung mit lediglich 235 m² angegeben, das ist ausschließlich der Bereich des verbreiteten Gehwegs am Bohofsweg. Versiegelte „Rest“-Flächen des Kita-Daches 30%, bzw. 20% der Aussenflächen (so im Umweltbericht errechnet), werden fälschlicherweise nicht bilanziert!

Die komplette Versiegelungsbeurteilung muss aber alle Aspekte des Baukörpers des Kindergartens, der Zuwegung, der verkehrlichen Anbindung, an die Straßen sowie die Stellplätze, weiterhin die Versiegelung in den Außenanlagen durch Wege, Terrassen, Sandkästen etc. enthalten. Diese fehlen aber ganz oder teilweise in der Bilanzierung!

Fehler bei der ökologischen Gesamtbewertung des Bestandes im LBP auf Seite 19 Tab. 1:

Die betroffenen Grünland-Anteile sind mit einem falschen ökologischen Wert belegt. Die Wiese wird als „Intensiv Wiese, artenarm“ bezeichnet, obwohl an anderer Stelle ein „mäßiger Artenreichtum“ dokumentiert wurde. Alleine die aufgeführte rudimentäre Artenliste (Wiese) rechtfertigt bereits durch die hier 12 aufgeführten Pflanzen (gem. Handreichung LANUV zur Bewertung von Grünland) entsprechende Kennarten eine Einstufung als „mäßig artenreich“. Damit steigt der ökologische Wert der Wiese „von artenarm“ auf „mäßig artenreich“ von 3 auf 4. Was zu einer Erhöhung des Gesamtbiotopwertes der Wiese um 6125 Biotop-Wert-Punkte führt.

Anm.: Bei einer fachgerechten Vegetationsaufnahme werden es deutlich mehr Arten werden. Weiterhin wurden werterhöhende „Randeffekte“ durch die vorhandenen Bäume, Sträucher und Stauden im Norden und Osten der Fläche nicht berücksichtigt.

Fehler bei der ökologischen Gesamtbewertung des Eingriffs/Ausgleichs im LBP auf Seite 20 Tab. 2:

Auf Seite 20 Tab. 2 wird im Gegenzug der Eingriff, der durch die Maßnahme entsteht, zu gering und damit falsch berechnet: die Freiflächen der Kindertagesstätte werden pauschal gemittelt mit einem Wert von 2,5 (angeblich so vom LANUV als möglich vorgesehen) bewertet.

Diese Regelung des LANUV darf ausschließlich für Wohn-, Gewerbe- und Industriebebauungen angewandt werden – dies ist hier nicht gegeben. Und selbst bei fälschlicher Anwendung dieser Sonderregel muss dann -je nach GFZ- ein Wert zwischen 2 und 3 begründet werden. Eine pauschale Mittelwertbildung ist nach LANUV nicht vorgesehen. Hier wäre sicherlich eher 2 als 3 anzusetzen.

Da auf diesen falsch bewerteten Flächen aber erhebliche Anteile der Stellplätze sind, alle Zuwegung der Straßen, Gehwege, die Terrassen des Kindergarten sowie die versiegelten Flächen im Aussenbereich der Kita sowie intensiv genutzte Flächen -wie Spielbereich oder Sandkästen etc., ist die vorgesehene Anwendung einer Ausnahmeregelung der LANUV Methodik hier nicht zulässig.

Von der betroffenen Fläche von 2230 m² können lediglich rd. 1.097 m² mit Wertstufe 2 statt 2,5 bewertet werden, die weiteren -oben im Umweltbericht korrekt aufgeführten- versiegelten Flächen von 1133 m² müssen mit Wertstufe 0 angerechnet werden. (Anm. In der Planung Kita Hitdorf Weinhäuserstrasse wurde dies exakt so und somit vorschriftskonform durchgeführt).

In der gleichen Tabelle werden wird die -ökologisch und gestalterische sinnvolle- Pflanzung einer breiten Gehölzhecke, auf 450 m² in separat 5 Punkten bewertet. Selbst unter „fälschlicher“ Anwendung der Sonderausnahmeregelung des LANUV darf die Hecke nicht zusätzlich werterhöhend angerechnet werden. Die Sonderregelung berücksichtigt bereits alle in B-Plan auf diesen Flächen festgesetzten Kompensationen. (widersprüchlich ist, dass an unterschiedlichen Stellen einmal von 3 reihigen, einmal von 2 reihigen Hecken gesprochen wird)

Maßnahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Allein durch diese zu geringe Bewertung des Eingriffs ergibt sich ein weiteres Ausgleichsdefizit von rund 5000 Punkten.

In gleicher Tabelle wird die eigentliche einzige Ausgleichsmaßnahmen, die Anpflanzung von zehn Obstbäumen auf 1300 m² Grünland gemeinsam mit der wohl bereits bestehenden Ausgleichsfläche (eines anderen Verfahrens) auf circa 1300 m² mit 6 Punkten bewertet. Als Kategorie wird „öffentliche Parkfläche und Ausgleichsfläche“ angeführt.

Dies ist nicht richtig:

Die Neuanlage einer „Grünanlage / Park etc.“ muss differenziert betrachtet werden und hängt davon ab, ob die Fläche kleiner als 2 ha oder größer als 2 ha ist. Flächen kleiner als 2 ha bekommen, unabhängig von ihrer Anlage als „Grünfläche, Friedhof oder Park“ eine immer um einen bis zwei Punkte geringere Wertstufen als große über 2 ha angelegte Flächen. Da die Flächengröße der Neuanlage mit 1370 m² deutlich geringer als die geforderten 20.000 m² Grenze sind, kann hier lediglich eine Biotopwert von 5 angegeben werden. Durch diesen Fehler erhöht sich die Bilanz des um weitere circa 1000 Biotop-Wert-Punkte.

In einer nach bestem Wissen und Gewissen nach Anwendung der fachlichen Praxis durchgeführten aktualisierten überschlägigen Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung -auf Basis der vorgelegten Unterlagen- ergibt sich folgende Differenz zwischen der vorgelegten falschen und fehlerhaften Planung im LBP, (die zu einem Defizit von 2366 Punkten führte) zu einer **Neu-Bilanzierung**, die das Defizit auf rd. 14.250 Punkte erhöht.

In Fläche umgerechnet bedeutet dies, dass der Bedarf der Ausgleichsfläche -gehen wir davon aus, dass es hier also eine ähnlichen Gestaltungsanlage von Gehölzen, Obstwiesen in einer Park /Grünanlagenartigen Struktur kommt- von einen Flächenbedarf von rund 7000 m² zusätzlicher Ausgleichsfläche ergibt.

Alles sind erste grobe Schätzungen die noch anhand korrigierter Planungen und Unterlagen zu präzisieren sind.

Räumlicher und funktionaler Zusammenhang der Kompensationsmaßnahmen:

Nach den vorgelegten Unterlagen konnte das Eingriffs-/Ausgleichsdefizit nicht funktional und ortsnah ausgeglichen werden und soll über das „Ökokonto“ kompensiert werden. Der Einsatz des Ökokonto in diesem Verfahren ist unverständlich, da diese bereits vorgesehene Ausgleichsfläche im Süden lediglich vergrößert werden müsste. Dies gilt auch für den grösseren Ausgleichsbedarf nach der überarbeiteten Bilanzierung.

Den Unterlagen nach ist diese Fläche im Besitz des Vorhabendträgers. Damit wäre das übergeordnete Ziel der Kompensation im räumlich- und funktionalen Zusammenhang des Eingriffs erfüllbar, ohne das Ökokonto zu nutzen.

Unstimmigkeiten in den Flächendarstellungen:

Die Flächendarstellungen bzw. Flächenbelegungen in den zeichnerischen Darstellung des B-Plans, des Bestands- und Konfliktplanes und des Maßnahmenplanes des LPB sind teilweise widersprüchlich.

Dies kann an den entsprechenden Plänen erklärt werden.