

Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf-Wohneinheiten zwischen Elisabeth-Langgässer-Str. , Kurtekotten und Bertha-von Suttner-Str." - 14., 18. und 25.11.. Ausschuss









Sehr geehrte Damen und Herren,
als Bewohnerin des Hauses Elisabeth-Langgässer-Str. 8 und direkte Nachbarin bitte ich um Unterstützung zur Ablehnung des Bebauungsplan V40/I. Durch die terminliche Vorausschau zu den jeweiligen Ausschüssen konnte ich Einblick in die vorliegenden Dokumente nehmen. Bei der Sichtung der Unterlagen zum Bebauungsplan V40/I sind für mich einige Unstimmigkeiten aufgetreten.

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 Variante 1 des Bauvorhabens ist dadurch schon nicht mehr möglich, da die Fläche für die Andienung und Parkraum zu klein wurde. 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.

Zur Information: An den ersten 2 Informationabenden von Bayer 04 (inkl. Vertreter der 5. Bayer Real Estate VV, Architekt u.a.) für die betroffenen Nachbarn in der Siedlung wurde mitgeteilt, dass der Gebäudekomplex mind. 25m von den Nachbarschaftsgrenzen entfernt gebaut wird. Der Altbestand an Bäume und Sträucher sollten bestehen bleiben (Sichtschutz). Es werden jedoch an der Nordseite keine weitere Bäume gepflanzt. Die vorhandenen Trampelpfade könnten weiterhin ohne Einschränkungen genutzt werden. Sicherlich hat Bayer 04 keinen Einfluss auf die Seveso-Grenzlinie 2, jedoch mußte schon da absehbar gewesen sein, dass diese Aussage nicht zutreffen kann. Dass die Ausgleichsfläche eingezäunt werden soll, ist bei dem ganzen Vorhaben meiner Meinung nach die erste gute Entscheidung.

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 die Nachbarbegrenzung, teilweise fast auf dem gleichen Bodenniveau. Der sehr gut durchlässige Boden wird zum Teil vor Ort abgetragen und teilverdichtet und ist somit nicht mehr so wasserdurchlässig. 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.). 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. Dieser Meinung ist ebenfalls die Naturschutzbehörde Amt 67: 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. Eine zusätzliche Beleuchtung ist vonnöten, 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 Siedlungsbewohner auch nicht garantiert.

(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.

Die Nähe zu den Trainingsplätzen ist in naher Zukunft obsolet. Die Trainingsplätze an der Kurt-Ries-Anlage sollen laut Medien in Parkplätze verwandelt werden. Fraglich ob das Sportinternat dann noch vor Ort ist oder nach Monheim ins Wasserschutzgebiet (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. Wie ist das mit den Abwägungsvorschlägen der Stadtverwaltung (Die Baumaßnahmen sollen wurzelschonend für die benachbarten grenznahen Bäume und Sträucher erfolgen) vereinbar?

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 ist, ist sehr fragwürdig. 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 Schwarzkehlchen 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.

Die Wohnbebauung an der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße ist geprägt mit einstöckigen Einfamilienhäusern deren Dächer meist ausgebaut wurden. 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 Gebäudekomplexes ist absurd und nicht nachvollziehbar. Dieses Monstrum überschreitet alle vorhandenen Baufluchten in der Elisabeth-Langgässer-Straße und der Bertha-von-Suttner-Straße. 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. 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 gestalten. Die vom Flugplatz angegebene Anflugskurve wird aus nördlicher Richtung meist nicht eingehalten. Die Begründungen sind dann vielfältig: Fremder Pilot, Windverhältnisse, Übungen etc..

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 Geltungsbereichs 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 letztes 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? Da Bayer 04 die Megastelze „begrüßt“ und die Trainingsplätze, die für den Breiten- und Leistungssport genutzt werden in Parkplätze verwandeln möchte, könnte man vor Ort auch das Haus der Talente bauen, da es dann vor Ort keine Sportstätte mehr gibt und daher eine Abgrenzung zwischen Wohnen und Trainieren (Sport) vorhanden ist. Es müssen an der Mega-Stelze auch Leverkusener Bürger*innen wohnen. Dort wären die Jugendlichen sicherer untergebracht. 14. 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 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 unbebauten 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.

Es gibt sicherlich noch viele weitere Argumente, die gegen das Bauvorhaben Haus der Talente an diesem Ort sprechen. Der einzige Vorteil an dieser Stelle ist für mich weiterhin die Wirtschaftlichkeit für den Eigentümer der Grundfläche und Vorhabenträger*innen. Das Wirtschaftlichkeit besonders für ein Unternehmen wichtig ist, ist unbestreitbar. Jetzt muß die Politik entscheiden, ob die Wirtschaftlichkeit höher zu bewerten ist als der Natur-, Arten-, Klimaschutz uvm.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Peters