



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1875

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-ext

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

04.01.2023

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt</b>	19.01.2023	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	23.01.2023	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	30.01.2023	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"  
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Für das in der Gemarkung Wiesdorf liegende Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 265/I "Wiesdorf - zwischen Elisa-beth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße".

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertre-tung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

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

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

**Ja – ergebniswirksam**

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

**Ja – investiv**

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

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

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

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

### Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I befindet sich im südlichen Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 262 und 263 sowie Teilflächen der Flurstücke 366, 368, 373, 374, 375, 378, 381, 383 in Flur 25. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern entlang der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung,
- die südliche Grenze verläuft entlang einer Wiese, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird,
- im Westen befindet sich die Kindertageseinrichtung „Löwenburg“, die durch die Erschließungsoptionen des Vorhabens umschlossen wird.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 1,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

### Planungsanlass:

Die Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 265/I „Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ befinden sich zu großen Teilen im Eigentum der „Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG“. Gemeinsam mit dem TSV Bayer 04 Leverkusen e. V. und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH ist hier die Errichtung einer Unterbringung von Sportlerinnen und Sportlern in einem Wohngruppenprojekt geplant. Die Zielsetzung der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH erfolgt unter dem Arbeitstitel „Bayer 04 - Haus der Talente“.

Anlass für das Vorhaben sind mangelnde Unterbringungsmöglichkeiten in Gastfamilien. Im Rahmen des Wohngruppenprojekts soll für die Zielgruppe der minderjährigen Sportlerinnen und Sportler, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung ermöglicht werden.

Durch die Erweiterung der beiden Unterbringungsmöglichkeiten „Gastfamilie“ und „selbstständiges WG-Konzept“ um die neue dritte Möglichkeit des „Wohngruppenprojekts“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportlerinnen und Sportler und nach den Wünschen der Eltern - ein individuelles Unterbringungskonzept erreicht werden. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Förderung der sportlichen, schulischen und charakterlichen Fähigkeiten und kann in Kombination ein ausschlaggebendes Alleinstellungsmerkmal für den Sportstandort Leverkusen werden.

### Ziel der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 265/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngruppenhäusern für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern zum Ziel. Mit dem Projekt „Bayer 04 - Haus der Talente“ sollen der Bedarf an dauerhafter Wohnunterbringung und der Betreuungsbedarf von jüngeren Sportlerinnen und Sportlern zur zielgerichteten Förderung und Profes-

sionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Neben den Wohngruppenhäusern soll ein Haupthaus mit Besprechungs- und Hausaufgabenraum zur Verwaltung und Versorgung der Einrichtung errichtet werden. Die Einrichtung ergänzt die vorhandene Sportinfrastruktur und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort.

#### Rechtfertigung der Planung (Standort):

Durch seine räumliche Nähe zu den vorhandenen Trainingsflächen des TSV Bayer 04 Leverkusen e. V. und von Bayer 04 Leverkusen bietet der Standort beste Voraussetzungen für die Unterbringung der Sportlerinnen und Sportler. Auch die Infrastrukturanbindung, insbesondere im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und zu den verschiedenen Schulformen, eignet sich für die Ansiedlung des Wohngruppenprojekts.

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich überwiegend im Eigentum der „Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG“. Da die von der Betreiberin/Grundstückseigentümerin zuvor beabsichtigte Planung des Wohngruppenvorhabens in der sogenannten „Beamtenkolonie“ nicht mehr umsetzbar ist und andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung, aus Sicht der Betreiberin/Grundstückseigentümerin, alternativlos.

#### Städtebauliches Konzept:

Die Grundstückseigentümerin sieht ein Bebauungskonzept mit der Errichtung von Wohngruppenhäusern sowie notwendiger (Pkw-)Stellplätze vor. Eine hierzu erarbeitete Konzeptstudie zur Projektvorbereitung konnte die Machbarkeit des Vorhabens „Bayer 04 – Haus der Talente“ auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche grundsätzlich bestätigen. Die Bauherrenschaft ist an einer sowohl städtebaulich als auch architektonisch hochwertigen Lösung interessiert. Zur Entwurfsfindung wird durch die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH ein wettbewerbsvergleichendes Auswahlverfahren mit zugelassenen Architekturbüros erfolgen, um ein qualitativ ansprechendes Architekturkonzept zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I umfasst derzeit zwei Erschließungsmöglichkeiten über den Kurtekottenweg sowie eine Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße. Nach dem Auswahlverfahren erfolgt im weiteren Verfahren die Festlegung auf eine Erschließungsvariante.

#### Bestehendes Planungsrecht:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppenprojekts zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Planverfahren zunächst eingeleitet. Nach erfolgter Auswahl eines Architekturkonzepts kann entschieden werden, das Verfahren als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB neu einzuleiten oder das Verfahren für einen Angebotsbebauungsplan weiterzuführen.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans.

**Anlage/n:**

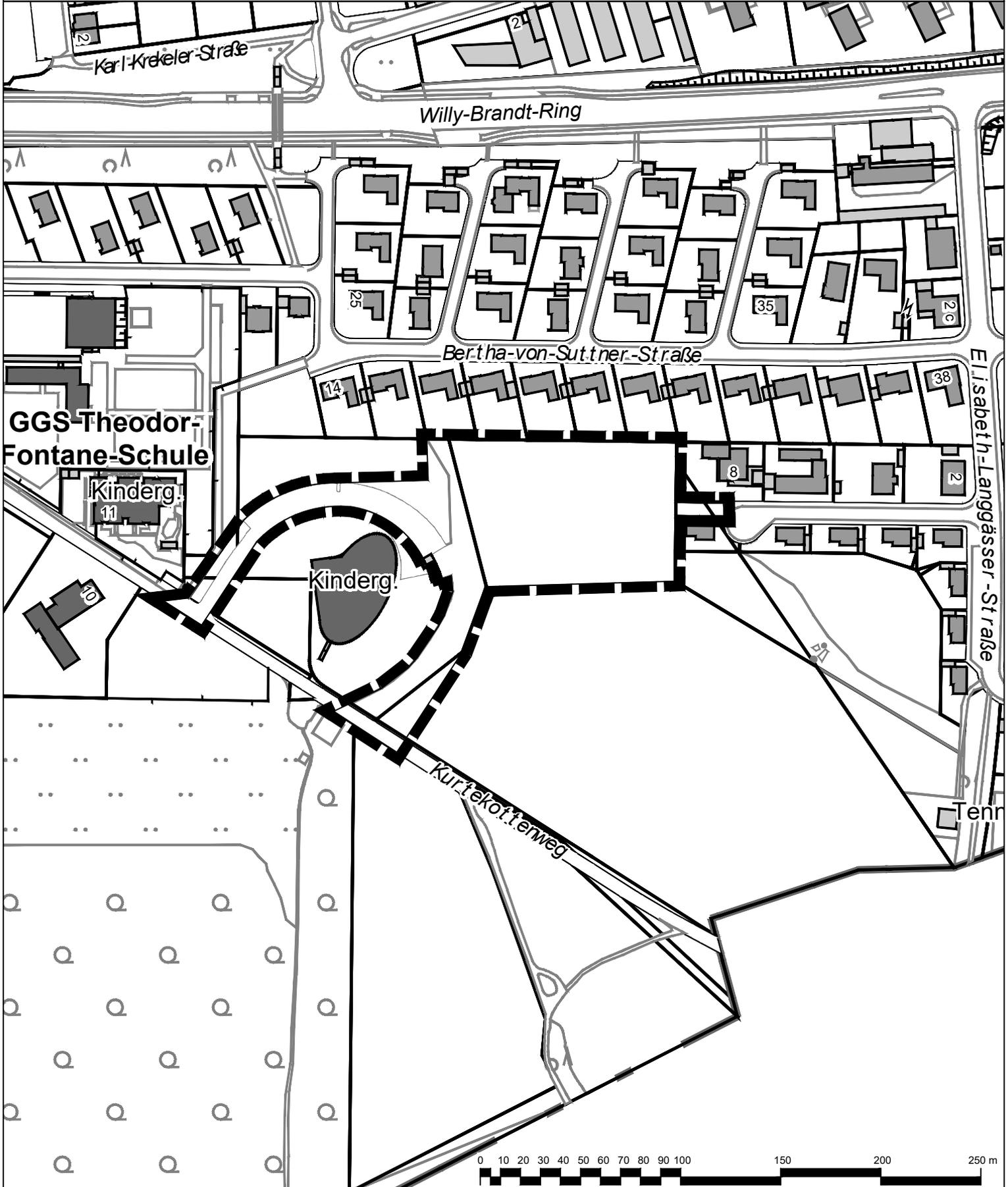
265\_I\_Anlage\_1\_Geltungsbereich  
265\_I\_Anlage\_2\_Flächenutzungsplan  
265\_I\_Anlage\_3\_Erläuterung\_Aufstellung

# Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I

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

## Anlage 1

zur Vorlage  
Nr. 2022/1875



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I  
"Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,  
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung

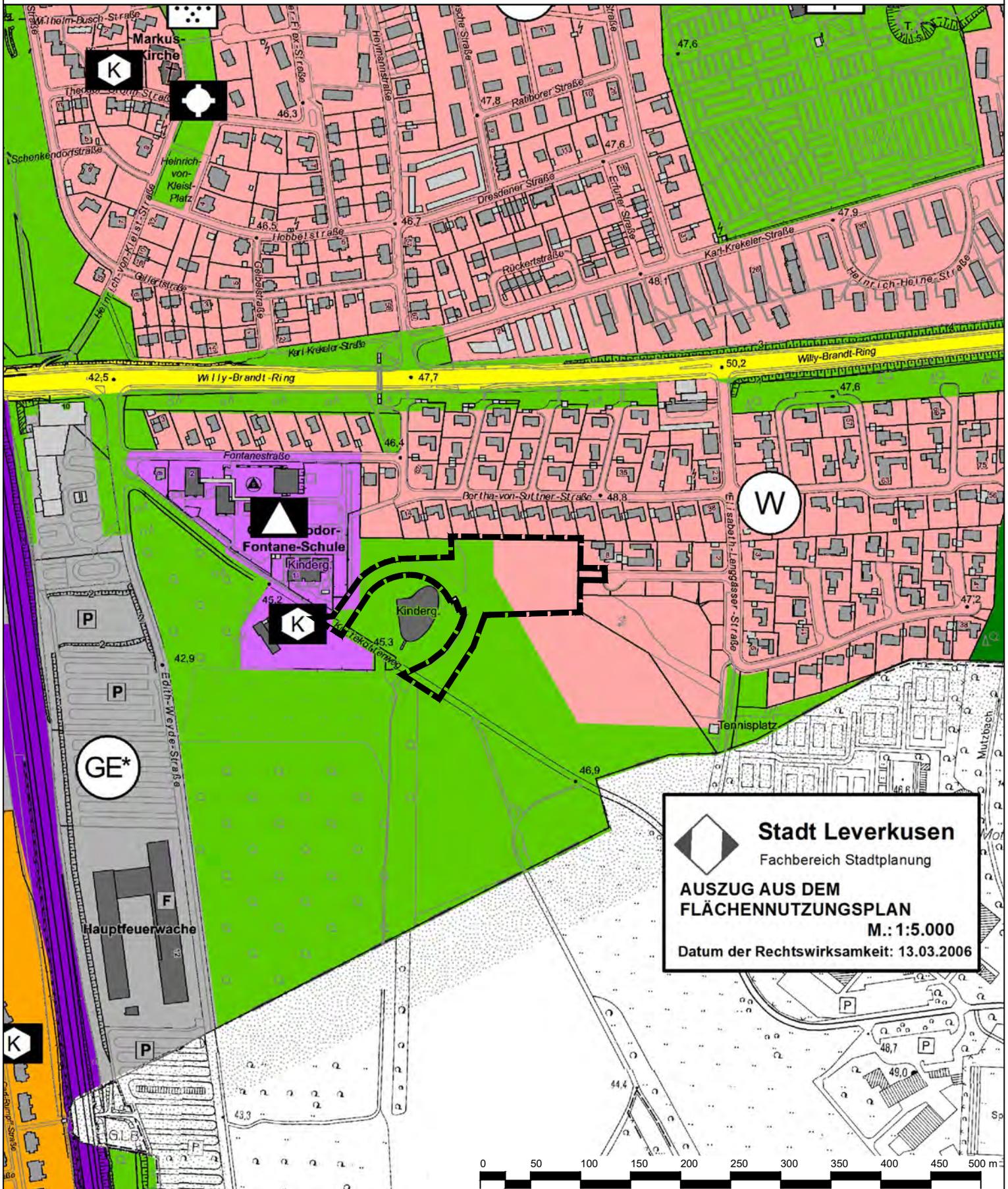
Projekt: BPlan Nr. 265 "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,  
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Maßstab 1:2500 Stand: November 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 18.11.2022  
Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\265\_I\_Wiesdorf\_zw\_Elisabeth\_Langgässer\_Str\_Kurtekottenweg\_Bertha\_von\_Suttner\_Str\00\_Projektvorlauf\  
Dateiname: 20221118\_Anlage\_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 18.11.2022



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



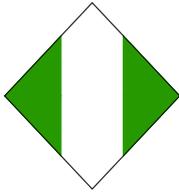
**Stadt Leverkusen**  
 Fachbereich Stadtplanung  
**AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
 M.: 1:5.000  
 Datum der Rechtswirksamkeit: 13.03.2006

 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/1 "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtkottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

 **Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung  
 Projekt: BPlan Nr. 265 "Wiesdorf - zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtkottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"  
 Maßstab 1:5000 Stand: November 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: He Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 23.11.2022  
 Pfad: G:\613\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\265\_1\_Wiesdorf\_zw\_Elisabeth\_Langgässer\_Str\_Kurtkottenweg\_Bertha\_von\_Suttner\_Str\00\_Projektvorlauf\  
 Dateiname: 20221123\_Anlage\_FNP.dwg Zuletzt gespeichert am: 23.11.2022





## Stadt Leverkusen

### Bebauungsplan Nr. 265/I

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



### Erläuterung zur Aufstellung

Stand: 20.12.2022

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:

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



## Inhaltsverzeichnis

Erläuterung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265/I .....	3
1 Geltungsbereich.....	3
2 Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.1 Anlass der Planung.....	4
2.2 Ziel und Rechtfertigung der Planung.....	4
3 Verfahren .....	5
3.1 Verfahrensart.....	5
3.2 Verfahrensschritte.....	5
4 Planungsbindungen .....	6
4.1 Regionalplan.....	6
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
4.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne .....	7
4.4 Landschaftsplan (LP).....	7
4.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene .....	8
4.6 Artenschutz.....	8
4.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser .....	9
4.8 Oberflächengewässer, Hochwasser .....	9
4.9 Boden, Altlasten .....	9
4.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung .....	9
4.11 Luft, Klima .....	10
4.12 Denkmalschutz .....	10
4.13 Eigentumsverhältnisse.....	11
5 Fachplanungen .....	11
5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept .....	11
5.2 Stadtteilentwicklungskonzept.....	12
6 Bestand, Ausgangssituation.....	12
7 Planung, Städtebauliches Konzept.....	13
8 Gutachten .....	13
9 Begründung der Festsetzungen .....	14
10 Umweltbelange .....	14
11 Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung.....	14



## Erläuterung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265/I

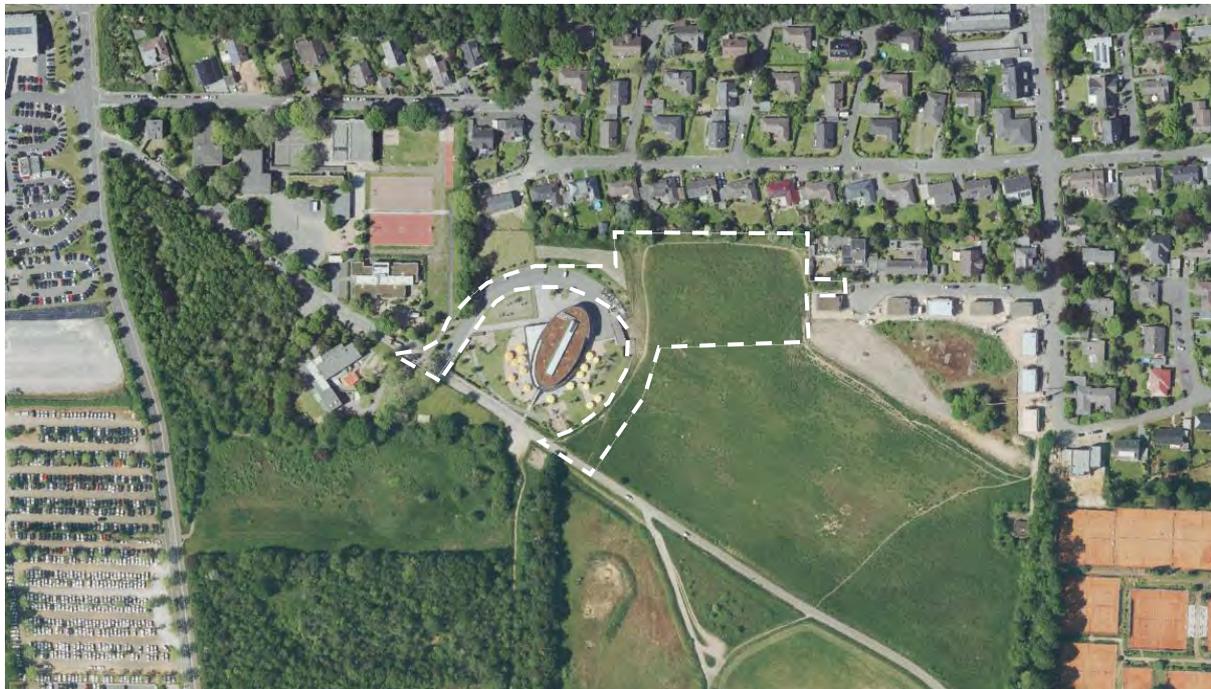
### 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ befindet sich im südlichen Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf (054609). Das Gebiet umfasst die Flurstücke 262 und 263 sowie Teilflächen der Flurstücke 366, 368, 373, 374, 375, 378, 381, 383 in Flur 25. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den rückseitigen Gärten der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäuser entlang der Bertha-von-Suttner-Straße,
- im Osten durch den Abschluss der Elisabeth-Langgässer-Straße mit angrenzender Wohnbebauung,
- die südliche Grenze verläuft entlang einer Wiese, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird,
- im Westen befindet sich die Kindertageseinrichtung „Löwenburg“, die durch die Erschließungsoptionen des Vorhabens umschlossen wird.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,3 ha.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I



Quelle: Digitale Orthophotos (2022) Grundlage © Geobasis NRW 2022 ([https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop](https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop)), mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 265/I: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (November 2022)



## 2 Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass der Planung

Die Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ befinden sich zu großen Teilen im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG.

Gemeinsam mit der TSV Bayer 04 Leverkusen und der Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH ist hier – in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße im Norden, der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten sowie zur Kindertageseinrichtung „Löwenburg“ im Südwesten - die Errichtung einer Unterbringung von Sportlerinnen und Sportlern in einem Wohngruppen-Projekt geplant. Die Zielsetzung der Bayer 04 Fussball GmbH erfolgt unter dem Arbeitstitel „Bayer 04 - Haus der Talente“.

Anlass für das Vorhaben sind mangelnde Unterbringungsmöglichkeiten in Gastfamilien. Im Rahmen des Wohngruppen-Projekts soll für die Zielgruppe der minderjährigen Sportler\*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung ermöglicht werden.

Durch die Erweiterung der beiden Unterbringungsmöglichkeiten „Gastfamilie“ und „selbstständiges WG-Konzept“ um die neue dritte Möglichkeit des „Wohngruppen-Projekts“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportlerinnen und Sportler und nach den Wünschen der Eltern - ein individuelles Unterbringungskonzept für jede/n Sportler/in erreicht werden. Dies ermöglicht eine zielgerichtete Förderung der sportlichen, schulischen und charakterlichen Fähigkeiten und kann in Kombination ein ausschlaggebendes Alleinstellungsmerkmal für den Sportstandort Leverkusen werden.

### 2.2 Ziel und Rechtfertigung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 265/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngruppenhäusern für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportler\*innen zum Ziel.

Mit dem Projekt „Bayer 04 - Haus der Talente“ sollen der Bedarf an dauerhafter Wohnunterbringung und der Betreuungsbedarf von jüngeren Sportler\*innen zur zielgerichteten Förderung und Professionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Neben den Wohngruppenhäusern soll ein Haupthaus mit Besprechungs- und Hausaufgabenraum zur Verwaltung und Versorgung der Einrichtung errichtet werden. Die Errichtung der Einrichtung ergänzt die vorhandene Sportinfrastruktur und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort.

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



Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich ganz überwiegend im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG. Da die von der Betreiberin/Grundstückseigentümerin zuvor beabsichtigte Planung des Wohngruppen-Vorhabens in der sogenannten „Beamtenkolonie“ nicht mehr umsetzbar ist und andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die Planung, aus Sicht der Betreiberin/Grundstückseigentümerin, alternativlos.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebiets ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der südwestliche Teil, angrenzend an das Grundstück des benachbarten Kindergartens und den Landschaftsraum, ist als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt.

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

Die innerhalb des Plangebiets für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen befindet sich nach dem Gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen außerhalb der Seveso-Planungszone II, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist. Der Südwestliche Teil des Plangebiets überschneidet sich mit der Seveso Planungszone II, so dass hier lediglich Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen vorgesehen sind, jedoch keine Wohngebäude

### 3 Verfahren

#### 3.1 Verfahrensart

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

Die Schaffung des Planungsrechts bezieht sich dabei zwar auf ein von der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin angestrebtes Projekt. Gleichwohl soll ein Angebots-Bebauungsplan nach § 2 BauGB im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB aufgestellt werden. Dieses Vorgehen ermöglicht die Prüfung und Umsetzung verschiedener Bebauungslösungen.

#### 3.2 Verfahrensschritte

##### **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wird mit der Vorlage Nr. 2022/1875 in die politischen Gremien eingebracht.



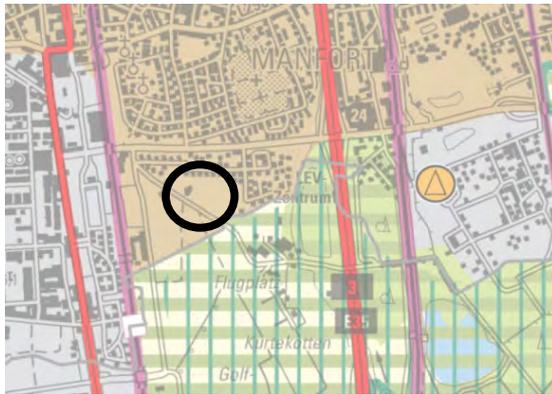
## 4 Planungsbindungen

### 4.1 Regionalplan

Der aktuell rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Leverkusen), weist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Diese Darstellung wird im Konzept für den Regionalplan (Stand Dezember 2021), der zurzeit neu aufgestellt wird, im südlichen Bereich zugunsten eines Regionalen Grünzuges und dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung leicht zurückgenommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265/I liegt somit im ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich.

Abbildung 2: Regionalplan für den

Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln



Quelle: Bezirksregierung Köln

Abbildung 3: Regionalplankonzept, Leverkusen



Quelle: Bezirksregierung Köln (Dezember 2021)

### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den östlichen Planbereich eine Nutzung als „Wohnbaufläche“ dar. Die mit dem Planverfahren vorgesehene Wohnnutzung lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Der südwestliche Bereich des Plangebiets überschneidet sich nach Südwesten bis zum Kurtkottenweg mit einer im Flächennutzungsplan dargestellten „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ sowie geringfügig mit einer Gemeindebedarfsdarstellung.



Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2006)



Quelle: Stadt Leverkusen

### 4.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans gibt es eine geringfügige Überschneidung mit dem räumlichen Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplans Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“, dessen Aufstellungsverfahren im Jahr 2013 begonnen und bis zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a BauGB durchgeführt wurde. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206/I war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit acht Gruppen. Der Bebauungsplan Nr. 206/I hat keine Rechtskraft erlangt, da die heute bestehende Kindertagesstätte „Löwenburg“ nach §§ 34/35 BauGB genehmigt werden konnte.

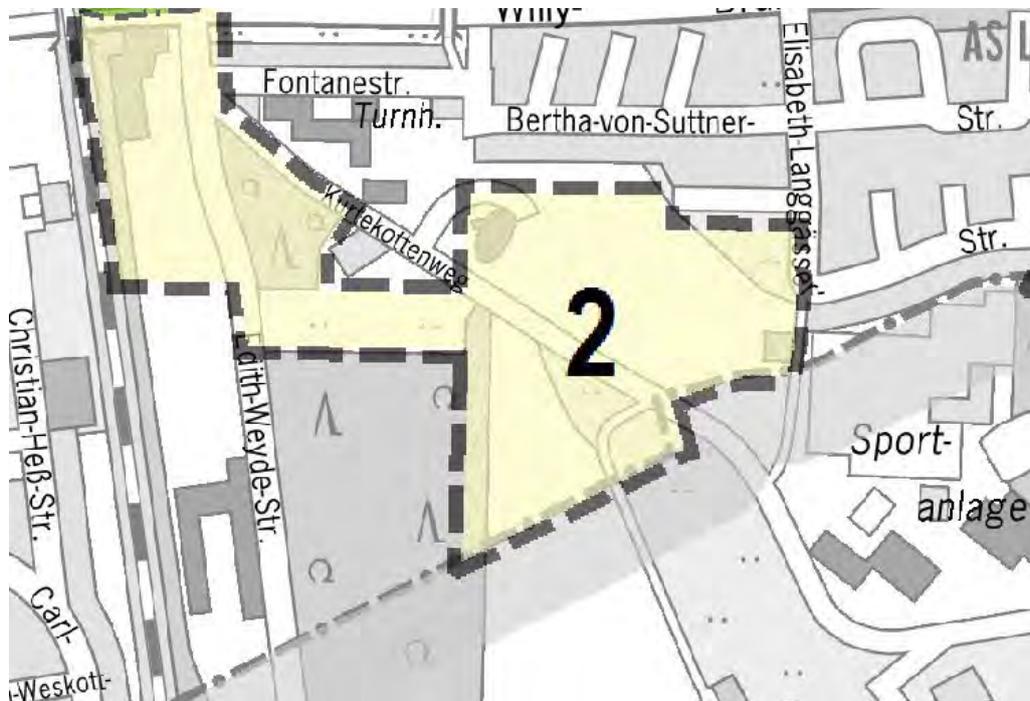
### 4.4 Landschaftsplan (LP)

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Leverkusen stammt aus dem Jahr 1987. Aus mehreren Gründen wurde am 12. Juli 2010 durch den Rat der Stadt Leverkusen die Neuaufstellung des Landschaftsplans beschlossen.

Im rechtswirksamen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet aktuell als Fläche für die „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.



Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan



Quelle: Stadt Leverkusen

#### 4.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet ist weder Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets und liegt auch nicht in deren Wirkungszonen. Das Plangebiet liegt jedoch im Nahbereich der Binnen-Düne und weist daher magere und sandige Böden auf, die i. d. R. eine hohe Biotopwertigkeit bzw. Entwicklungspotenzial besitzen.

#### 4.6 Artenschutz

Im Gebiet wurde bei Voruntersuchungen die geschützte Art der Zauneidechse entdeckt. Weitere Untersuchungen erfolgen im Rahmen der vorgeschriebenen Artenschutzprüfung zur Bauleitplanung.



#### 4.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

#### 4.8 Oberflächengewässer, Hochwasser

Im Plangebiet befindet sich kein temporäres oder dauerhaftes Oberflächengewässer. Es liegt weder in den Hochwasserschutzzonen HQ häufig, HQ 100 oder HQ extrem. Gemäß den Starkregenkarten ist das Plangebiet nicht von einem Starkregenereignis betroffen.

#### 4.9 Boden, Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 265/I liegen Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen nicht vor.

#### 4.10 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 265/I liegen Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln und/oder militärischen Einrichtungen des II. Weltkriegs im Plangebiet nicht vor. Die Anfrage auf Luftbilddauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Grundsätzlich gilt:

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ des KBD NRW – Rheinland wird hingewiesen.

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



## 4.11 Luft, Klima

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

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

### Klimabaustein 1: Energetischer Gebäudestandard neuer Baugebiete:

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

### Klimabaustein 4: Kraftwärmekopplung und Fernwärmenutzung

Durch eine zentrale Pelletanlage, welche alle Gebäudeteile durch ein Nahwärmenetz CO<sub>2</sub> neutral beheizt, können durch den wirtschaftlichen Einsatz eines WDV<sub>S</sub> und ergänzenden Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine KfW Effizienzhaus Stufe 40 Plus Fördermittel in Anspruch genommen werden. Eine andere alternative Heizart ist die Planung einer Wärmepumpe. Es werden keine fossilen Brennstoffe als Primärenergie herangezogen, d.h. es wird kein Gas bezogen und somit die Unabhängigkeit gesteigert. Ebenfalls können Wärmepumpen auch zum Kühlen der Luft verwendet werden.

### Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Durch die geplante Dachbegrünung und der darin enthaltenen Wasserspeicherschicht auf dem Dach des 1.OG wird das anfallende Regenwasser zurückgehalten und durch die außenliegende Regenfallleitung langsam in die Versickerungsfläche (z.B. Rigole) geführt. Weitere Vorteile des Gründaches sind außerdem folgende Punkte: Hitzeschild im Sommer (das Dach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage), verbesserte Wärmedämmung im Winter (Einsparung Energie), Luftschadstoffe und Feinstaub werden von den Pflanzen gefiltert, Überschusswasser bei Starkregen wird zurückgehalten, je nach Region Zuschuss durch Fördermittel. Aufgrund der wasserdurchlässigen Materialien im Außenbereich (wassergebundene Wegedecke, Terrassen, Rasen) wird eine natürliche Versickerung ermöglicht.

## 4.12 Denkmalschutz

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



## 4.13 Eigentumsverhältnisse

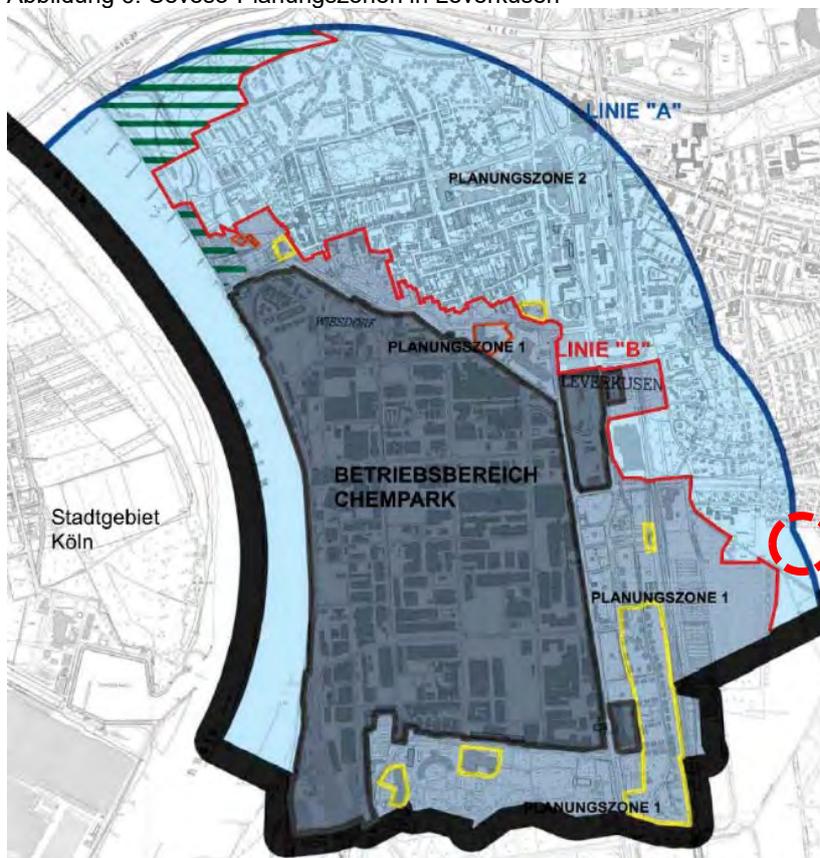
Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 265/I befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG, eine 100-prozentige Tochter der Bayer AG, ebenso wie die Vorhabenträgerin der Bayer 04 Fußball GmbH.

## 5 Fachplanungen

### 5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Nach dem Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen (Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen, Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (TÜV Rheinland 2015) befinden sich die innerhalb des Plangebiets für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen außerhalb der Seveso-Planungszone II, so dass eine Wohnbebauung in dem geplanten Bereich grundsätzlich möglich ist. Der südwestliche Teil des Plangebiets überschneidet sich mit der Seveso Planungszone II, so dass hier lediglich Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen angeordnet werden können, jedoch keine Wohngebäude.

Abbildung 6: Seveso-Planungszonen in Leverkusen



Quelle: Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen



## 5.2 Stadtteilentwicklungskonzept

Im integrierten Handlungskonzept „Leverkusen-Wiesdorf“ aus dem Jahr 2019 werden Impulse für die zukünftige Entwicklung des Zentrums geliefert, um die Leverkusener Innenstadt in ihrer Bedeutung zu stärken. Für das Plangebiet, welches am südlichen Rand von Wiesdorf im Übergang zur Stadt Köln liegt, werden keine planungsrelevanten Steuerungsempfehlungen getroffen.

## 6 Bestand, Ausgangssituation

### Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es liegt zwischen Wohngebieten im Nordosten und Betreuungs- und Schuleinrichtungen im Westen. Eine detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Nr. 265/I.

Im nördlichen und östlichen Bereich schließt sich eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern in offener Bauweise an. Die Höhe der Bebauung ist ein- bis zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach. Im Osten befinden sich mehrere Sportanlagen, die teilweise bereits auf Kölner Stadtgebiet liegen. Im Westen grenzen soziale Einrichtungen, wie unterschiedliche Kindertagesstätten und eine Grundschule an das Plangebiet an. In südlicher Richtung befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzungen sowie der Sportflughafen Kurtekotten.

### Erschließung

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

Im Zuge der Bauleitplanung werden verschiedene Erschließungslösungen hinsichtlich einer bestmöglichen Erfüllung der Erschließungsfunktion, ihrer Wirtschaftlichkeit sowie ihrer jeweiligen Auswirkungen im Verkehrsnetz und unter Lärmimmissionschutzaspekten fachgutachterlich geprüft. Dabei werden folgende Erschließungsoptionen betrachtet:

- Erschließung des Plangebiets über das Kindergartengelände und/oder
- Erschließung des Plangebiets über eine neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage südlich des Kindergartens Löwenburg,
- Erschließung des Plangebiets über die Elisabeth-Langgässer-Straße.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann, nach aktuellem Kenntnisstand, durch Anschluss an das bestehende Infrastrukturnetz gesichert werden.



## 7 Planung, Städtebauliches Konzept

Die Grundstückseigentümerin sieht ein Baukonzept mit der Errichtung von Wohngruppenhäusern sowie notwendiger (Pkw-) Stellplätze vor. Eine hierzu erarbeitete Konzeptstudie zur Projektvorbereitung konnte die Machbarkeit des Vorhabens „Bayer 04 – Haus der Talente“ auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche grundsätzlich bestätigen. Die Bauherrenschaft ist an einer sowohl städtebaulich als auch architektonisch hochwertigen Lösung interessiert. Zur Entwurfsfindung wird durch die Bayer 04 Fußball GmbH ein wettbewerbsvergleichendes Auswahlverfahren mit zugelassenen Architekturbüros erfolgen, um ein qualitativ ansprechendes Architekturkonzept zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst derzeit zwei Erschließungsmöglichkeiten über den Kurkottenweg sowie eine Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße. Nach dem Auswahlresultat einer Planvariante erfolgt im weiteren Verfahren die Festlegung auf eine Erschließungsvariante.

Abbildung 7: Beispielhafte Darstellung (Konzeptstudie „Bayer 04 – Haus der Talente“)



Quelle: TecArena+ GmbH / Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH (September 2022)

## 8 Gutachten

Im weiteren Aufstellungsverfahren ist – vorbehaltlich weiterer Anforderungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergeben können – die Erarbeitung folgender Fachgutachten und –planungen vorgesehen:

- Verkehrsgutachten mit Prüfung und Beurteilung von Erschließungsvarianten sowie Verträglichkeitsuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung zu den (verkehrsbedingten) Auswirkungen des Planvorhabens und dessen Erschließung
- Hydrogeologische Bodenuntersuchung mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit der Grundstücksflächen im Plangebiet
- Artenschutzprüfung (ASP I)
- Straßen- und Tiefbautechnische Planung zum Vorhaben (soweit erforderlich)
- Entwässerungsplanung (soweit erforderlich)



## 9 Begründung der Festsetzungen

Mit dem städtebaulichen Konzept in Varianten und den verschiedenen Erschließungslösungen werden „die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen“ im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB für das Plangebiet – entsprechend der Planzielsetzung - aufgezeigt.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) erarbeitet und begründet.

## 10 Umweltbelange

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

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

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

Der Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag werden im weiteren Aufstellungsverfahren auf Basis eines Bebauungsplanentwurfs erarbeitet.

## 11 Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung

Im weiteren Aufstellungsverfahren werden, ausgehend von den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und den in diesem Zusammenhang erstellten Fachgutachten und –planungen, Aussagen getroffen zu

- den Auswirkungen der Planung
- den städtebaulichen Kennziffern
- Fragen der Bodenordnung
- ggf. notwendiger Verträge und Vereinbarungen zwischen der Stadt Leverkusen und der Grundstückseigentümerin/Vorhabenträgerin (z. B. Städtebaulicher Vertrag, Durchführungsvertrag).

Die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf vorgenommen.

Die Grundstücksflächen für die projektierten Wohngebäude befinden sich überwiegend im Eigentum der Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG. Die das Verfahren initiiierende Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG hat zur Erarbeitung



eines Bebauungsplans ein Planungsbüro beauftragt und ist bereit, sämtliche Planungskosten zu übernehmen sowie die Umsetzung des Vorhabens in Abstimmung mit der Stadt konzeptionell zu planen und auszuführen.

Leverkusen, .....

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....