



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1875

Der Oberbürgermeister

V/61-613-ext

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.01.2023

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt | 19.01.2023 | Beratung | öffentlich |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | 23.01.2023 | Entscheidung | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I | 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 Baugesetzbuch (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 Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße".

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung 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 Professionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Neben den Wohn-

gruppenhäusern 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 Auswahlergebnis einer Planvariante 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_Flächennutzungsplan

265_I_Anlage_3_Erläuterung_Aufstellung