



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2517

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V40/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

03.01.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	18.01.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	22.01.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	29.01.2024	Beratung	öffentlich

Betreff:

V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 23.01.2023 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ (Vorlage Nr. 2022/1875) wird aufgehoben.
2. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH (Anlage 3 der Vorlage) zur Einleitung des Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattgegeben. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 30 BauGB.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“.

5. Dem städtebaulichen Vorentwurf (Varianten 1, 2 und 3) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße" wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4, 5 und 6 der Vorlage) zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Dazu soll das städtebauliche Planungskonzept zum Bebauungsplan, einschließlich der Begründung, für 30 Tage öffentlich ausgehängt werden.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I befindet sich im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Wiesdorf. Das Gebiet umfasst in Flur 25 Teilflächen der Flurstücke 373, 378, 380, 381, 383 sowie in Flur 26 die Flurstücke 262 und 263. 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 und Grenzverlauf zur renaturierten Düne,
- die südliche Grenze verläuft entlang einer Brache, die im Nahbereich durch den Kurtekottenweg begrenzt wird, sowie entlang des Kurtekottenwegs,
- im Westen angrenzend an das Gelände der Kindertageseinrichtung „Löwenburg“.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 2,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Ziel und Anlass der Planung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportler*innen zum Ziel.

Im Rahmen der Talentförderung bieten die Bayer 04–Sportvereine jungen Sportler*innen eine Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen an. Gemeinsam mit den Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH ist eine Einrichtung zur Unterbringung junger Sportler*innen in Wohngruppen geplant. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für minderjährige Sportler*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Vorhabens.

Diese, von den Vorhabenträgerinnen als „Haus der Talente“ bezeichnete Einrichtung, stellt einen weiteren „Bayer 04“-Baustein zur Ergänzung der vorhandenen Sportinfrastruktur dar und dient der langfristigen Stärkung der Stadt Leverkusen als national und international bekannten Sportstandort.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

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 im Eigentum der „Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG“ (FBRE). Da andere Standorte mit vergleichbarer Lagegunst und Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung stehen, ist die

Planung aus Sicht der Vorhabenträgerin sowie der Grundstückseigentümerin alternativlos.

Städtebauliches Konzept:

Für die Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts wurde durch die Bayer AG ein Architekturwettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Kölner Architekturbüros Oxen Architekten als Sieger hervorgegangen ist. Die künftige Bebauung und Grundstücksgestaltung sollen sich eng an dem im Wettbewerb vorgelegten Konzept orientieren und über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) planungsrechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen des Wettbewerbs wurde eine Erschließung von Süden über den Kurtekottenweg vorgesehen. Gleichwohl werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verschiedene Erschließungswege und Varianten der Verkehrsführung geprüft (Anlagen 4 – 6 der Vorlage). In Variante 1 erfolgt die Erschließung von Osten mit Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße. In den Varianten 2 und 3 erfolgt die Erschließung jeweils von Südwesten mit Anbindung an den Kurtekottenweg. Die Varianten 2 und 3 unterscheiden sich hinsichtlich der Anbindung an den Kurtekottenweg als klassische Einmündung (Variante 2) oder als Kreisverkehr (Variante 3).

Die Grundidee des architektonischen Konzepts stellt die Schaffung einer Hofanlage dar, um ein Gefühl der „Gemeinschaft“ für die Sportler*innen entstehen zu lassen. Gebildet wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper: Ein U-förmiger Baukörper, der sich in drei eigenständige Wohngruppen differenzieren lässt und dessen offene Seite durch ein multifunktionales Hauptgebäude abgeschlossen wird. Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bauweise vor, welche sich somit auch hinsichtlich ihrer baulichen Höhe in die Umgebungsbebauung einfügen.

Pädagogisches Konzept:

Trägerin bzw. Träger des „Haus der Talente“ sind die Bayer 04 Fußball GmbH und der Verein TSV Bayer 04 Leverkusen e. V., Kooperationspartner ist das Sportinternat Leverkusen. Das Internat ist an der Windthorststraße, ca. 3,5 km entfernt vom „Haus der Talente“ ansässig. Das Sportinternat ist ein Teilzeitinternat und bietet die Nachmittagsbetreuung an. Der Großteil der Nachwuchssportler*innen aus dem „Haus der Talente“, aus den weiteren Wohngemeinschaften und den Gastfamilien wird im Sportinternat gefördert. Zu den ortsansässigen Schulen des Verbundsystems zählen das Landrat-Lucas-Gymnasium, das Berufskolleg Opladen, das Geschwister-Scholl-Berufskolleg, die Theodor-Heuss-Realschule und die Katholische Hauptschule in Opladen.

Zielgruppe des „Haus der Talente“ sind Sportler*innen im Alter von 14 - 17 Jahren, die vor allem aus entfernteren Regionen in Deutschland oder aus dem EU-Ausland kommen. Die Talente kommen aus den Sportarten Fußball, Leichtathletik, Handball, Paralympics, Judo und Fechten. Durch den besonderen sozialpädagogischen Hintergrund ist die Unterbringung von unter 16-Jährigen möglich. Ziel des „Haus der Talente“ ist es, ein Umfeld zu schaffen, in dem sich die Jugendlichen wohlfühlen und die Anforderungen für Schule und Sport optimal abgestimmt werden.

Bestehendes Planungsrecht:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Randlage im lokalen Siedlungsraum derzeit planungsrechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Wohngruppen-Projekts zu schaffen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Ursprünglich wurde zur planungsrechtlichen Umsetzung eines Wohngruppen-Projekts für Sporttalente am 23.01.2023 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ als sogenannter Angebots-Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB beschlossen. Aufgrund des aus dem Architektenwettbewerb resultierenden konkreten Planungskonzepts soll das Projekt nunmehr als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ fortgeführt werden. Hierzu liegt der Antrag der Vorhabenträgerinnen vom 25.10.2023 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB vor (Anlage 3 der Vorlage).

Mit diesem Verfahrensschritt ist vorgesehen, den am 23.01.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265/I „Wiesdorf – zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ aufzuheben und die Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden u. a. die unterschiedlichen Erschließungsvarianten erläutert, mit dem Abwägungsziel, eine dieser Varianten als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festzulegen.

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. Der Umweltbericht, die Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags einschließlich einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie weitere umweltrelevante Gutachten (u. a. Verkehr, Immissionen, Artenschutz) werden im Planverfahren auf der Grundlage einer festgelegten Planungsvariante erarbeitet.

Mit dieser Beschlussvorlage zur Einleitung des Verfahrens sowie zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung liegen ein Konzeptentwurf des Umweltberichtes (Anlage 8 der Vorlage, Teil B), ein Artenschutzgutachten (Anlage 9 der Vorlage) sowie im Entwurf weitere Fachgutachten (Anlagen 10, 11, 12, 13 und 14 der Vorlage) zu den relevanten Umweltbelangen vor, um bereits frühzeitig über die betroffenen Umweltbelange zu informieren und diese darzustellen.

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den östlichen Planbereich eine Nutzung als „Wohnbaufläche“ dar (Anlage 2 der Vorlage). Die mit dem Planverfahren vorgesehene Wohnnutzung lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der südwestliche Bereich des Plangebiets überschneidet sich nach Südwesten bis zum Kurtekottenweg mit einer im Flächennutzungsplan dargestellten

„Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ sowie geringfügig mit einer Gemeindebedarfsdarstellung.

Bodenordnung, Kosten und Umsetzung der Planung:

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die FBRE, die den Vorhabenträgern die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen zur Verfügung stellt. Die Vorhabenträgerinnen TSV Bayer 04 Leverkusen und Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH haben sich im Rahmen eines Planungsvertrags gegenüber der Stadt Leverkusen dazu verpflichtet, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Rahmen eines zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Leverkusen abzuschließenden Durchführungsvertrags werden sich die Vorhabenträgerinnen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Planung verpflichtet. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsflächen (z. B. im Falle eines Mini-Kreisverkehrs auf dem Kurtekottenweg) sind abhängig von der städtebaulichen Konzeption und werden im späteren Verfahren ermittelt.

Prüfung der Anforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan):

- a) Die erforderliche Grundstücksverfügbarkeit zur Umsetzung des Vorhabens,
- b) die Bestätigung zur Übernahme der Planungskosten,
- c) eine vorläufige Kostenschätzung des Vorhabens,
- d) die grundsätzliche finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Vorhabens und
- e) die Beauftragung der erforderlichen Planungsleistungen durch ein hierzu qualifiziertes Planungsbüro

wurden durch die Vorhabenträgerinnen gegenüber der Verwaltung nachgewiesen und geprüft. Die Anforderungen sind erfüllt.

Hinweis:

Die Entwurfsvarianten im Format DIN A3 (Anlagen 4.2, 5.2 und 6.2 der Vorlage), die Fachdokumente (Anlage 9 bis 14 der Vorlage) sowie der Lageplan im Maßstab 1:500 (Anlage 15 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

- Anlage 1_V_40_I_Geltungsbereich
- Anlage 2_V_40_I_Ausschnitt_FNP
- Anlage 3_V_40_I_Antrag_Einleitung
- Anlage 4.1_V_40_I_Entwurf_Variante 1 (A4)
- Anlage 4.2_V_40_I_Entwurf_Variante 1 (A3)
- Anlage 5.1_V_40_I_Entwurf_Variante 2 (A4)
- Anlage 5.2_V_40_I_Entwurf_Variante 2 (A3)
- Anlage 6.1_V_40_I_Entwurf_Variante 3 (A4)
- Anlage 6.2_V_40_I_Entwurf_Variante 3 (A3)
- Anlage 7.1_V_40_I_Ansichten
- Anlage 7.2_V_40_I_Ansichten

Anlage 7.3_V_40_I_Ansichten
Anlage 8_V_40_I_Begründung
Anlage 9_V_40_I_Artenschutzgutachten
Anlage_10_V_40_I_Verkehrsuntersuchung
Anlage_11_V_40_I_Verkehrsimmissionen
Anlage_12a_V_40_I_Klimagutachten
Anlage_12b_V_40_I_Klimagutachten
Anlage_13_V_40_I_Bodengutachten
Anlage_14a_V_40_I_Gewerbeimmissionen
Anlage_14b_V_40_I_Gewerbeimmissionen
Anlage_15_V_40_I_Lageplan_1_500