



Eingang am

06.11.2023 (S. Anlage)

Aktenzeichen

V/61/613/V40/1

Wird vom Fachbereich ausgereicht

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**Vorhabenträger**

Name/Firma

Bayer 04 Immobilien GmbH mit TSV Bayer 04 Leverkusen e.V.

Anschrift (Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort)

Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH, Bismarckstraße 122-124, 51373 Leverkusen
TSV Bayer 04 Leverkusen e.V., Tannenbergr. 57, 51373 Leverkusen

vertreten durch

Fernando Carro, Lars Küpper (B04), Anne Wingchen (GF TSV)

Telefon-Nr.

E-Mail-Adresse

Hiermit wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt:

Vorhaben (Fügen Sie bitte den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Vorhabenbeschreibung bei!)
 Bezeichnung

40/I Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Str., Kurtkottenweg und Bertha-von-Suttner-Str.

Art der Nutzung

Wohnhaus für jugendliche Leistungssportler*innen

Zahl der Nutzungseinheiten bzw. Nutzfläche

36 Wohnplätze, ca. 1.500 m² NUF

- ☐ Der Vorhabenträger ist Eigentümer oder im erforderlichen Umfang Verfügungsberechtigter der o. g. Grundstücke. (Bitte Nachweise beifügen!)
- ☒ Die Eigentümer der o. g. Grundstücke stellen einen Eigentumserwerb oder die erforderlichen Verfügungsbefugnisse über die Grundstücke zum Zwecke der Umsetzung des Vorhabens in Aussicht. (Bitte die Erklärungen der Eigentümer beifügen!)

Der Vorhabenträger ist bereit, sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur vollständigen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass

- die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eine Ermessensentscheidung der Stadt Leverkusen darstellt, auf die kein Anspruch besteht und dass aus der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens kein Anspruch auf Erlass des Bebauungsplanes ableitbar ist,

- unmittelbar nach Eingang des Antrages der zuständige Fachausschuss der Stadt Leverkusen über den Eingang des Antrages informiert wird und über den Antrag sowie erforderliche Beschlüsse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung der zuständigen Gremien beraten und entschieden wird,

- die Stadt das Recht hat, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird und

- aus der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche gegen die Stadt Leverkusen nicht geltend gemacht werden können.

Sie erreichen uns:

Tel. 02 14/4 06-61 30

Fax 02 14/4 06-61 02

Postanschrift:

Stadt Leverkusen, FB Stadtplanung

Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen

Online:E-Mail: 61@stadt.leverkusen.deInternet: www.leverkusen.de

Vergebliche Aufwendungen, die dadurch entstehen, dass das Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Planungsmessens der Stadt oder aus sonstigen dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnenden Gründen abgegeben wird, liegen in der Risikosphäre des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger willigt in die Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten zum Zwecke der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ein.

Der Vorhabenträger willigt des Weiteren in die Veröffentlichung der zur Durchführung des Verfahrens der Stadt übergebenen Unterlagen ein, insbesondere auch in die öffentliche Zugänglichmachung gemäß § 19a Urheberrechtsgesetz (UrhG) durch Veröffentlichung auf den Internetportalen der Stadt Leverkusen und zentralen Internetportalen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Vorhabenträger stellt insbesondere im Hinblick auf die vorgenannten Veröffentlichungsrechte sicher, dass diese Unterlagen nicht Persönlichkeitsrechte Dritter, drittschützende, datenschutzrechtliche oder urheberrechtliche Bestimmungen verletzen. Der Vorhabenträger stellt die Stadt diesbezüglich von allen Ansprüchen Dritter, gleich aus welchem Rechtsgrund, frei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag mit allen Anlagen und sonstige für das Verfahren relevante, allgemeine Karten und Pläne sind auf einem geeigneten Datenträger oder per Datentransfer entsprechend den jeweiligen Standards der Stadt kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Die Übergabe der digitalen Daten hat vor dem Beschluss der zuständigen Gremien der Stadt über die Billigung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Die Endfassung ist vor der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB zu übergeben. Adressat und Ansprechpartner in dieser Angelegenheit ist der Fachbereich Stadtplanung.

Die Standards des Fachbereichs Stadtplanung für digitale Daten sind abrufbar unter:

www.leverkusen.de/stadtplanung/richtlinien

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass dessen Auftragnehmer frühzeitig über diese Anforderungen unterrichtet und entsprechend wirksam verpflichtet werden.

www.TSVbayer04.de
TSV Bayer 04 Leverkusen
Tannenbergr. 57
51373 Leverkusen
Tel. 0214 3 68 10 12 13
Bayer 04 Immobilien GmbH
Bismarckstr. 122-124
51373 Leverkusen
Stempel
Unterschrift Vorhabenträger

Leverkusen, 25.10.2023

Ort, Datum

Erforderliche Anlagen bitte in 3-facher Ausfertigung übergeben:

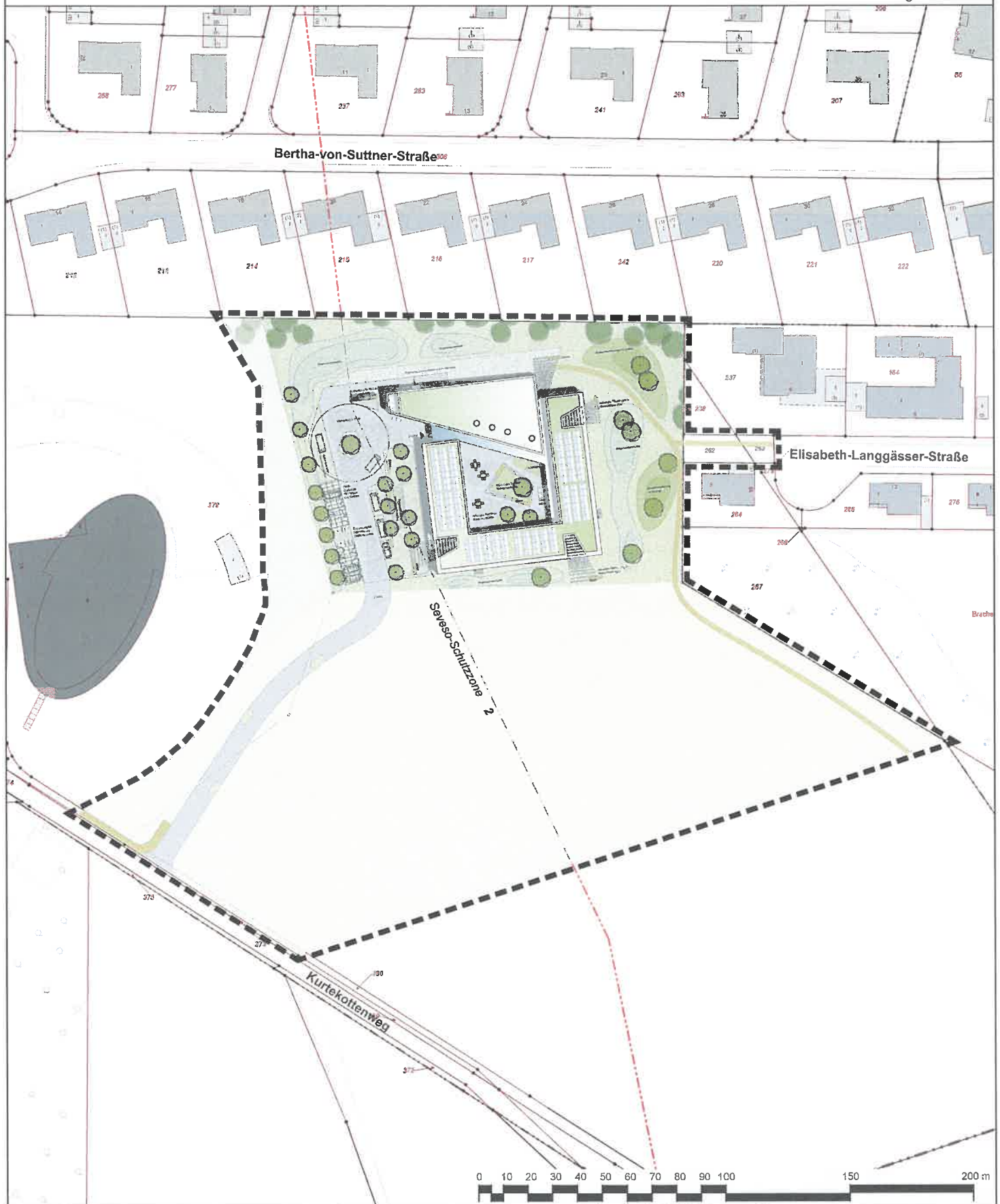
- ☒ **Anlage 1** - Übersicht der Eigentümer im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ☒ **Anlage 2** - Nachweis der Verfügungsberechtigung oder Erklärung der Eigentümer
- ☒ **Anlage 3** - Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ **Weitere Anlagen**

Städtebaulicher Entwurf - Variante 2

V40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße,
Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Anlage 3

zum Antrag auf
Einleitung eines
B-Planverfahrens
nach § 12 BauGB



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

Städtebauliches Konzept und Grafik: **oxen**
architekten

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I

Maßstab 1:1.500 Stand: November 2023

in Zusammenarbeit mit: **Stadt- und Regionalplanung**
Dr. Jürgens-Landolt



Vorhabenbeschreibung

Um der weiteren Professionalisierung verschiedenster Sportarten Rechnung zu tragen, beabsichtigen TSV Bayer 04 Leverkusen und die Bayer 04 Leverkusen Fußball GmbH auf einem ca. 7.500 m² großen Grundstück zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße, in südlicher Ortsrandlage Wiesdorfs, an der Grenze zum Naherholungsgebiet Kurtekotten, den Bau eines Wohnheims für 36 jugendliche Sportler und Sportlerinnen, „Haus der Talente“. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt das Grundstück unmittelbar an ein Wohngebiet, im Westen befindet sich die Kita Löwenburg, südlich liegen Freiflächen und das Gelände des Luftsportclubs. Das Planungsareal von ca. 2,3 ha umfasst zusätzlich die Flächen für Erschließung und den ökologischen Ausgleich.

Der Entwurf hat das Ziel, einen Ort der Identifikation für die Gemeinschaft der Nutzer und gleichzeitig die Möglichkeit des individuellen Rückzugs zu schaffen. Die Zimmer der Sportler werden in 3 Wohngruppen zu je 12 Bewohnern organisiert. Die drei Wohngruppen formieren sich in je zweigeschossigen Gebäuderiegeln zusammen mit einem gemeinschaftlichen Mehrzweckbereich um einen Innenhof, der die gemeinschaftliche Mitte des Ensembles bildet. Dieser ist auf kurzem Weg von allen Gebäudeteilen zu erreichen. Die Wohngruppen haben alle eigene Zugänge, sind aber auch untereinander verbunden. Die individuellen Wohnräume selbst erhalten nahezu bodentiefe Fenster und sind auf der Ost-, Süd- und Westseite angeordnet. Je zwei Bewohner teilen sich ein Bad, das den Zimmern direkt zugeordnet ist. Pro Wohngruppe gibt es ein Betreuerzimmer, ein barrierefreies Zimmer und einen zweigeschossigen Gemeinschaftsbereich mit Empore und interner Treppe.

Die Wohnriegel werden als Holzmodulbau auf einer überflutungssicheren Stahlbetonbodenplatte errichtet. Die Module haben eine transportfähige Größe von ca. 3 x 6 m und sollen zur Bauzeit-optimierung fix und fertig per LKW auf die Baustelle angeliefert und verbaut werden. Lediglich der große Gemeinschaftsbereich mit den vorbeschriebenen Nutzungseinheiten wird als ingenieurgerechte Holzkonstruktion in Skelettbauweise errichtet. Holzstützen und -binder überspannen das weite Pultdach für den eingeschossigen Mehrzweckbereich mit seinen stützenfreien Räumen. Im Kopfbau wird die Gebäudekonstruktion in Holztafelbauweise vorgefertigt, entsprechend dem Raumgefüge mit einer Geschossdecke verbunden und das Obergeschoss gleichermaßen aufgesetzt. Das große Pultdach, das sich zum Osten neigt und zum Westen hin ansteigt, lässt mit seinen Lichtkuppeln Tageslicht in die tiefen Räume und sorgt mit einem extensiv begrünten Dach für Regenwasserrückhalt. Die Fassaden der Wohngruppen erhalten eine senkrechte Holzleistenverschalung und werden durch schlanke Stützen vertikal gegliedert. Der eingeschobene Baukörper des Gemeinschaftsbereichs inklusive Betreuerwohnung und Nebenräumen ist hingegen an den Außenseiten mit großen hellgrauen Faserplatten verkleidet. Lediglich der Erschließungsgang im Innenhof ist bodentief verglast und mit doppelflügeligen Türen und zusätzlichen Lüftungslamellen zu öffnen. Aufgrund der hofartigen Anordnung der einzelnen Gebäudeteile und der jeweils am Ende der Wohngruppen befindlichen Treppenräume ist eine einfache und schnelle Entfluchtung der Wohngruppen im Ernstfall ins Freie sichergestellt. An der Westseite des zweigeschossigen Gebäudetraktes ist ein kleiner Appendix für die Unterbringung von der Müllcontainern und Fahrrädern vorgelagert und schließt somit die Vorfahrt und den Vorplatz räumlich ab.

Die Außenanlagen an den Nachbargrenzen der Nord- und Ostseite werden landschaftlich gestaltet. Die naturnahe Bepflanzung und Bodenmodellierung aus Aushubmaterial erzeugen eine natürliche Distanz zu den Nachbarn, sodass ggfs. Beeinträchtigungen minimiert werden. Das Regenwasser kann - ergänzend zur Grauwassernutzung - in den angelegten Regenwassermulden versickern. Tiefbeete vor dem Gebäude und im Innenhof dienen als Rückstauffläche (unterirdische Rigolen) bei Starkregenereignissen. Die allgemein zugänglichen Bereiche der Westseite und der Innenhof sind als Treffpunkte mit Sitz- und Spielmöglichkeiten ausgestattet. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sind mit einer Pergola begrünt; die Fahrradstellplätze befinden sich in einem überdachten abschließbaren Raum an der Westseite. Die notwendigen Zufahrt- und Rettungswege mit ihren Radien sind eingehalten und gestalten gleichzeitig die Vorfläche.