



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/2905

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V40/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

30.10.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	14.11.2024	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	18.11.2024	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.11.2024	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

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

- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Änderung des Geltungsbereichs wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen (Anlage 2 der Vorlage).
2. Dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 der Vorlage), einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, einschließlich Umweltbericht, ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

### Planungsanlass

Die Vorhabenträgerin Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant, in unmittelbarer Nachbarschaft zu der bestehenden Wohnbebauung an der Bertha-von-Suttner-Straße im Norden, der Elisabeth-Langgässer-Straße im Osten sowie zur Kindertageseinrichtung (Kita) „Löwenburg“ im Südwesten, ein Wohnheim zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportlern in Wohngruppen. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für die Zielgruppe der überwiegend minderjährigen Sportler\*innen, die noch nicht in selbstständigen Wohngemeinschaften leben können, eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

Im Rahmen der Talentförderung bieten die Sportvereine von Bayer 04 den jungen Sportler\*innen eine Möglichkeit zur dauerhaften Unterkunft in Leverkusen an. Durch die Erweiterung der beiden Unterbringungsmöglichkeiten „Gastfamilie“ und „selbstständiges WG (Wohngemeinschaften)-Konzept“ um die neue dritte Möglichkeit des „Wohngruppen-Projekts“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportler\*innen und je nach den Wünschen der Eltern - ein individuelles Unterbringungskonzept für alle 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.

Die Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I „Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“, deren Verfügungsberechtigung an die Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH erklärt und im Erbbaurecht erfolgen soll, befinden sich im Eigentum der Fünften Bayer Real Estate VV GmbH & Co KG (FBRE).

### Ziele und Zwecke der Planung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von Jugendsportler\*innen zum Ziel. Mit dem Planvorhaben sollen der Bedarf an dauerhafter Wohnunterbringung und der Betreuungsbedarf von jüngeren Sportler\*innen zur zielgerichteten Förderung und Professionalisierung in den verschiedenen Sportarten gedeckt werden. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Diese, von der Vorhabenträgerin 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. Zudem werden Verkehrsflächen, Stellplätze und Grünbereiche durch die Planung geschaffen.

### Verfahrensstand:

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I erfolgte am 22.01.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (Vorlage Nr. 2023/2517). Dem Antrag der Vorhabenträgerin auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde somit entsprochen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Behörden erfolgte im Zeitraum vom 05.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024. Im

Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden unter anderem gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen zur Erschließung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, dargestellt.

Die Äußerungen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden mit dem Planungsziel untersucht, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und unter anderem eine favorisierte Erschließungsvariante im weiteren Verfahren fortzuentwickeln. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 18 Äußerungen aus der Öffentlichkeit, 35 Stellungnahmen von sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 11 Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden Themen ein:

- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Bedenken über die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Vorhaben, insbesondere in Bezug auf die Verkehrssicherheit und Lärm,
- Wegfall der Fläche zu Naherholungs- und Freizeitwecken,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- geringe Entfernung zu dem Flugplatz (Kurtkotten) aus schalltechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekten,
- Anregung über zusätzliche zu prüfende Standortalternativen,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Zweifel an Artenschutzuntersuchung,
- Bedenken über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Stellungnahmen von den sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielten insbesondere Anregungen und Bedenken zu den nachfolgenden Themen:

- Anforderungen an das Vorhaben zur Andienung der Abfallwirtschafts- und Rettungsfahrzeuge sowie zur Löschwasserversorgung,
- Anforderungen zur Gewährleistung der Luftverkehrssicherheit,
- Lage des Vorhabens innerhalb der Planungszone 2 des Seveso-II-Konzeptes der Stadt Leverkusen,
- bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm,
- Lage von Leitungstrassen im Umfeld,
- Hinweise auf Kampfmittelverdachtsfälle,
- Anregungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Hinweise zur Kriminalprävention,
- Hinweise über Erforderlichkeit einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Vonseiten der Verwaltung wurden unter anderem Anregungen, Hinweise und Bedenken zu folgenden Themen geäußert:

- Berücksichtigung der Barrierefreiheit in der Vorhabenplanung,
- Bewertung der drei Erschließungsvarianten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung unter Berücksichtigung diverser Belange, z. B. Versiegelung, Verkehrssicherheit, Lärmbelastung,
- Erfordernis einer aktualisierten Verkehrsuntersuchung am Kurtekottenweg,
- Mögliche Beeinträchtigung des Schwarzkehlchens durch das Vorhaben,
- Hinweise über umzusetzende Artenschutzmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und -anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- klimatische Auswirkungen des Vorhabens,
- Anforderungen an die entwässerungstechnische Erschließung,
- Anforderungen an das Gutachten zur Untersuchung des Gewerbelärms.

Zu den im Zeitraum der öffentlichen Beteiligung eingereichten Äußerungen erfolgt die Abwägung im Rahmen dieses Verfahrens (Anlage 5 der Vorlage).

#### Änderung des Geltungsbereichs:

Gegenüber dem Einleitungsbeschluss erfolgt zur Auslegung des Bebauungsplans eine Änderung des Geltungsbereichs im Bereich der Verkehrsstraße „Kurtekotten“. Der Geltungsbereich wird um die Verkehrsfläche „Kurtekotten“ erweitert und berücksichtigt zudem den für den Ausbau des Gehweges vorgesehenen Abschnitt zwischen der Kita „Löwenburg“ und dem Grundstück des Vorhabens.

#### Erschließungsplanung:

Auf der Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie unter Abwägung aller Belange wird im weiteren Verfahren die Erschließungsvariante Nr. 2 (Kurtekottenweg) weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert. Die Entscheidung für eine Erschließung über den Kurtekottenweg begründet sich in der Abwägung, die mehrheitlich von der Bewohnerschaft der Wohnsiedlung (Elisabeth-Langgässer-Straße, Bertha-von-Suttner-Straße, Fontanestraße) geäußerten Bedenken zur Veränderung der Verkehrs- und Wohnsituation. Hierdurch wird der Bestands- und dauerhaften Wohnnutzung mehr Gewicht zugesprochen gegenüber der Erschließungssituation über den Kurtekottenweg, der nur eine untergeordnete Wohnbebauung aufweist.

Mit der Auswahl der Variante 2 (Kurtekottenweg) für das weitere Verfahren ist eine Veränderung der Verkehrsentwicklung auf der Elisabeth-Langgässer-Straße sowie der Bertha-von-Suttner-Straße nicht zu erwarten und somit werden die geäußerten Bedenken zur Erschließungsplanung der Variante 1 (Elisabeth-Langgässer-Straße) planerisch berücksichtigt. Auch der Standort des Park- und Wendeparkplatzes im Westen des Grundstücks ist hinsichtlich potenzieller Lärmimmissionsschutzkonflikte zur benachbarten Wohnbebauung als verträglicher zu bewerten. Eine Beeinflussung der bestehenden Wohngrundstücke durch die mit dem Bauvorhaben verbundenen Nutzungen lässt sich durch die Erschließungsplanung von Westen insgesamt reduzieren. Dahingegen ist der Störfaktor für die Nutzung der benachbarten Kita sowie der weiteren, am Kurtekottenweg angrenzenden Nutzungen als gering zu bewerten.

Etwaige Verkehrskonflikte im Umfeld der drei angrenzenden Kitas, die beim Bring- und Holverkehr auftreten, werden durch das Vorhaben eingeschränkt tangiert, da die zu erwartenden Mehrverkehre nur einen geringen Zuwachs ausmachen und die durch das

Vorhaben erzeugten Verkehre insbesondere am Nachmittag/Abend sowie am Wochenende entstehen. Die Variante 2 weist im Vergleich zur Variante 1 eine höhere Versiegelung auf. Dennoch wird dieser Aspekt im Kontext des Gesamtvorhabens als verhältnismäßig bewertet und kann durch die im Bebauungsplanverfahren vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

#### Seveso-Planungszone 2:

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I befindet sich teilweise innerhalb der Planungszone 2 gemäß dem gesamtstädtischen Gutachten der Stadt Leverkusen zur Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen). Mit Erarbeitung der Vorzugsvariante zur Auslegung des Bebauungsplans wurde der Lageverlauf der Seveso-Planungszone konkretisiert.

Der Baukörper, mit den zum Aufenthalt vorgesehenen Bereichen, befindet sich außerhalb der Planungszone 2. Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt, Parkplätze sowie der Vorplatz des Gebäudes befinden sich innerhalb der Planungszone 2. Für diesen Bereich wurde ein Konzept zum Schutz vor bzw. zur Minderung der Folgen von „Dennoch-Störfällen“ erarbeitet (Anlage 12 der Vorlage). Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegende Konzept ist beim Vollzug dieses Bebauungsplans zu beachten.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes soll die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung soll dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss) vorgelegt werden.

#### Bodenordnung:

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die FBRE. Die Vorhabenträgerin wird durch einen separaten Vertrag mit der FBRE über die Grundstücke im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans Verfügungsberechtigt. Vorgesehen ist, dass die Grundstücksflächen über ein Erbbaurecht der Bayer Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt werden. Geplant ist eine Grundstücksneuordnung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I. Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Leverkusen, die herzustellende Gehwegfläche nördlich des Kurtekottenwegs unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Leverkusen zu übertragen.

#### Kosten und Durchführung der Planung:

Die Vorhabenträgerin Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH hat sich im Rahmen des Planungskostenvertrages dazu verpflichtet, die anfallenden Planungskosten zu übernehmen. Im Rahmen eines Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung der Planung. Die Vorhabenträgerin trägt alle sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Leistungen und Verpflichtungen, sämtliche Kosten und anfallende Nebenkosten in voller Höhe sowie die Kosten der Erstellung dieses Vertrages nebst Anlagen. Kosten für die Stadt Leverkusen entstehen - bis auf die Personal- und Sachkosten - nicht, diese allen bei der Stadt Le-

verkufen an.

Hinweise:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf in Originalgröße A0 (Anlage 2 der Vorlage), die Information über die Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung (Anlage 5 der Vorlage) sowie alle zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten (Anlagen 6 bis 12 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_V40\_I\_Geltungsbereich  
Anlage 2.1\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 1 (A0)  
Anlage 2.1\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 1 (A4)  
Anlage 2.2\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 2 (A0)  
Anlage 2.2\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 2 (A4)  
Anlage 2.3\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 3 (A0)  
Anlage 2.3\_V40\_I\_BPlan\_Entwurf Blatt 3 (A4)  
Anlage 3\_V40\_I\_Textl\_Festsetzungen  
Anlage 4\_V40\_I\_Begründung\_Umweltbericht  
Anlage 4a\_V40\_I\_Anlage\_Umweltbericht  
Anlage 4b\_V40\_I\_Anlage\_Umweltbericht  
Anlage 5\_V40\_I\_Information\_über\_Äußerungen\_früh\_Beteiligung  
Anlage 6\_V40\_I\_Artenschutzgutachten  
Anlage 6a\_V40\_I\_Anlage\_Artenschutzgutachten  
Anlage 7\_V40\_I\_Verkehrsuntersuchung  
Anlage 8\_V40\_I\_Verkehrsimmissionen  
Anlage 9a\_V40\_I\_Klimagutachten  
Anlage 9b\_V40\_I\_Klimagutachten  
Anlage\_10\_V40\_I\_Bodengutachten  
Anlage\_11\_V40\_I\_Gewerbeimmissionen  
Anlage\_12\_V40\_I\_Sicherheitskonzept