



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3276

Der Oberbürgermeister

V/61-613-V40/I

Dezernat/Fachbereich/AZ

06.06.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.06.2025	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

I/A 1: V 40/I_3(1)_Äußerung_01

I/A 2: V 40/I_3(1)_Äußerung_02

I/A 3: V 40/I_3(1)_Äußerung_03

I/A 4: V 40/I_3(1)_Äußerung_04

I/A 5: V 40/I_3(1)_Äußerung_05

I/A 6: V 40/I_3(1)_Äußerung_06

I/A 7: V 40/I_3(1)_Äußerung_07

I/A 8: V 40/I_3(1)_Äußerung_08

I/A 9: V 40/I_3(1)_Äußerung_09

I/A 10:V 40/I_3(1)_Äußerung_10

I/A 11:V 40/I_3(1)_Äußerung_11

I/A 12:V 40/I_3(1)_Äußerung_12

I/A 13:V 40/I_3(1)_Äußerung_13

I/A 14:V 40/I_3(1)_Äußerung_14

I/A 15: V 40/I_3(1)_Äußerung_15

I/A 16:V 40/I_3(1)_Äußerung_16

I/A 17:V 40/I_3(1)_Äußerung_17

I/B und I/C) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen

I/B 1 Avea GmbH
Im Eisholz 3
51373 Leverkusen

I/B 2 Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 26
40474 Düsseldorf

I/B 3 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

I/B 4 DB AG – DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

I/B 5 Deutsche Telekom Technik GmbH
Innere Kanalstraße 98
50672 Köln

I/B 6 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

- I/B 7 Evonic GmbH
Rellinghauser Straße 1-11
45128 Essen
- I/B 8 GASCADE Gastransport GmbH
Kölnische Straße 108-112
34119 Kassel
- I/B 9 Bezirksregierung Düsseldorf
KBD
40408 Düsseldorf
- I/B 10 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodenpflege
Endenicher Straße 133
53115 Bonn
- I/B 11 NABU
Atzenbacher Straße 77
51381 Leverkusen
- I/B 12 Rheinisch-Bergischer Kreis
Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach
- I/B 13 Polizei NRW
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln
- I/B 14 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen
- I/B 15 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen
- I/B 16 Wirtschaftsförderung Leverkusen
Stauffenbergstraße 14-20
51379 Leverkusen
- I/C 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz
- I/C 2 Stadt Leverkusen, Fachbereich 32 – Umwelt
- I/C 3 Stadt Leverkusen, Fachbereich 40 – Schulen
- I/C 4 Stadt Leverkusen, Fachbereich 50 – Soziales
- I/C 5 Stadt Leverkusen, Fachbereich 66 – Tiefbau

I/C 6 Stadt Leverkusen, Fachbereich 67 – Stadtgrün

I/C 7 Stadt Leverkusen, Fachbereich 693 – Technische Betriebe

I/C 8 Stadt Leverkusen, Fachbereich 37 – Feuerwehr

2. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_01

II/A 2: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_02

II/A 3: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_03

II/A 4: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_04

II/A 5: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_05

II/A 6: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_06

II/A 7: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_07

II/A 8: V 40/I_3(2)_Stellungnahme_08

II/B und II/C) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen:

II/B 1 Bezirksregierung Köln
Dezernat 53
50606 Köln

II/B 2 Bundesnetzagentur
Referat 226
10707 Berlin

I/B 3 DB AG – DB Immobilien
Erna-Scheffler-Straße 5
51103 Köln

II/B 4 Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co.KG
Overfeldweg 23
51371 Leverkusen

II/B 5 NABU
Atzlenbacher Straße 77
51381 Leverkusen

II/B 6 Pledoc GmbH
Gladbecker Straße 404
45326 Essen

II/B 7 Polizeipräsidium Köln
Walter-Pauli-Ring 2-6
51103 Köln

II/B 8 Technische Betriebe der Stadt Leverkusen, AöR
Friedrich-Ebert-Straße 17
51373 Leverkusen

II/C 1 Stadt Leverkusen, Fachbereich 31 – Mobilität und Klimaschutz

II/C 2 Stadt Leverkusen, Fachbereich 32 – Umwelt

II/C 3 Stadt Leverkusen, Fachbereich 66 – Tiefbau

II/C 4 Stadt Leverkusen, Fachbereich 67 – Stadtgrün

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungen zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße", bestehend aus Planzeichnung (Anlagen 4.1 bis 4.3 der Vorlage) und textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage), wird mit geringfügigen Änderungen gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- § 89 Landesbauordnung (BauO NRW), in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024 sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 6 der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

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:

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 Sportler in Wohngruppen. Das Wohngruppenprojekt ermöglicht für die Zielgruppe der überwiegend minderjährigen Sportlerinnen und Sportlern, 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 Leverkusen den jungen Sportlerinnen und Sportlern 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 „Wohngruppenprojektes“ kann - je nach Bedürfnissen der Sportlerinnen und Sportlern 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 der 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).

Mit Datum vom 25.10.2023 hat die Vorhabenträgerin den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V40/I hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnheimes für die dauerhafte Unterbringung von Jugendsportlerinnen und Jugendsportlern zum Ziel. Mit dem Planvorhaben 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. Ergänzend sind u. a. Nutzungsräume für Besprechungen, Hausaufgabenbetreuung, Verwaltung und Versorgung Bestandteil des Gesamtkonzepts. 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.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 22.01.2024 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 40/I (Vorlage Nr. 2023/2517) gefasst. Dem Antrag der Vorha-

benr agerin vom 25.10.2023 auf die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde somit entsprochen. Die Beschl usse wurden am 26.02.2024 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 05.03.2024 bis zum 05.04.2024 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden die Planunterlagen beim Fachbereich Stadtplanung (FB 61) der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus)  ffentlich ausgelegt sowie auf der Homepage der Stadt Leverkusen veröffentlicht. Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden unter anderem unterschiedliche Lösungen zur Erschließung, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, dargestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 18 Äußerungen aus der Öffentlichkeit, 35 Stellungnahmen von Behörden und 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 Verkehrssicherheit und Lärm,
- Wegfall der Fläche zu Naherholungs- und Freizeitzielen,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Geringe Entfernung zu dem Flugplatz 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 Behörden und 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-Konzepts der Stadt Leverkusen,
- Bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm,
- Lage von Leitungstrassen im Umfeld,
- Hinweise auf Kampfmittelverdachtsf lle,
- Anregungen zu Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- Hinweise zur Kriminalprävention,
- Hinweise über Erforderlichkeit einer ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Von Seiten der städtischen Fachbereiche und Eigenbetriebe der Stadt Leverkusen 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.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eingereichten Äußerungen und Anregungen 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. Auf der Basis der Erkenntnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie unter Abwägung aller Belange wurde im weiteren Verfahren die Erschließung über den Kurtekottenweg weiterverfolgt und entsprechend konkretisiert.

Öffentliche Auslegung:

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs erfolgte am 18.11.2024 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen (Vorlage Nr. 2024/2905). Die Durchführung der öffentlichen Beteiligung wurde erstmalig im Amtsblatt Nr. 44 der Stadt Leverkusen vom 20.12.2024 für den Zeitraum 07.01.2025 bis zum 05.02.2025 bekanntgemacht. Aufgrund einer nicht eindeutig erfolgten Verlinkung zu den zur Verfügung gestellten Dokumenten auf der Internetseite der Stadt Leverkusen wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 40/I im Amtsblatt Nr. 2 vom 24.01.2025 erneut bekanntgemacht, im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte somit vom 28.01.2025 bis zum 26.02.2025. Über die Durchführung der erneuten öffentlichen Beteiligung wurden die politischen Gremien der Stadt Leverkusen in z.d.A.: Rat, Nr. 01/2025 informiert. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt sieben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, 33 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie sieben Stellungnahmen von den städtischen Fachbereichen ein. Berücksichtigt wurden sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der ersten Veröffentlichung vom 20.12.2024 sowie der zweiten Veröffentlichung vom 24.01.2025 im FB 61 eingegangen sind.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahmen zu den nachfolgenden

Themen ein:

- Beeinträchtigung des Landschaftsraumes,
- Beeinträchtigung der privaten Grundstücksfläche,
- Bedenken über mangelnde Transparenz,
- vorhabenbedingte Versiegelung und Inanspruchnahme des Bodens,
- Auswirkungen des Vorhabens auf die Kaltluftentstehung und das Mikroklima,
- Auswirkungen des Vorhabens auf Flora und Fauna,
- Bedenken über die Glaubwürdigkeit und Neutralität der Fachgutachter,
- Erfordernis und verkehrliche Auswirkungen der geplanten fußläufigen Anbindung an die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Alternativen der fußläufigen Erschließung,
- Bedenken über die Einfügung des Vorhabens in das bestehende Ortsbild,
- Erhalt bestehender Begrünung,
- Beeinträchtigungen der Flugsicherheit durch das Vorhaben,
- Standortalternativen.

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

- Bestand einer Ferngasleitung/Korrosionsschutzanlage,
- Aufnahme eines Hinweises zur Kriminalprävention,
- bestehende Immissionsbelastung durch den Eisenbahnbetrieb,
- Erstellung eines Überflutungsnachweises,
- Anpassung der Festsetzungen zur Begrünung,
- Bewertung der Umwelterheblichkeit,
- Vergrößerung der Ausgleichmaßnahmen.

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

- Möglichkeit zur Erschließung über die Elisabeth-Langgässer-Straße,
- Maßnahmen zur Förderung von Klimaschutz und -anpassung, darunter z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünung, Versickerung, flächensparende Bauweise,
- Festsetzung der Fassadenfarbe,
- Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach TA-Lärm im Bezug zur Festsetzung „Wohnheim“,
- Auswahl der Erschließung von Osten für das weitere Verfahren,
- Parkplatzsituation im angrenzenden Wohngebiet.

Die während der Beteiligungsphasen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen, bewertet und, wenn erforderlich, berücksichtigt. Eine Änderung der Planung nach der Offenlage erfolgte nicht.

Geringfügige Änderungen nach der Offenlage:

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgten geringfügige, redaktionelle Änderungen innerhalb der textlichen Festsetzungen. Dieses betrifft die Angaben zu Paragraphen gemäß BauGB sowie die Angaben zur Einsichtnahme von DIN-Vorschriften bei der Stadt Le-

verkusen.

Auf der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte die ergänzende Darstellung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), eine aktualisierte Angabe der Rechtsquellen sowie in der Legende eine redaktionelle Änderung hinsichtlich der Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Zudem erfolgte in der Legende des VEP eine Ergänzung zu Gebäudeumrissen. Inhaltliche Änderungen der Planung erfolgten hierdurch nicht.

Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sowie des Umweltberichtes wurde die Bezugnahme auf die anzusetzenden Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach TA-Lärm für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V40/I festgesetzte Nutzung als „Wohnheim für Jugendsportler*innen“ zur Klarstellung ergänzt. Die berechneten Beurteilungspegel der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm haben unverändert Bestand.

Im Umweltbericht erfolgten klarstellende Angaben zu den Rechtgrundlagen des Landschaftsplans sowie ergänzende Angaben zu den Themen Luft, Klima sowie zur Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan.

Satzungsbeschluss:

Mit der Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren wird der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan herbeigeführt.

Prüfung der Umweltbelange:

Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichts als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Gemäß des im Planverfahren erstellten landschaftspflegerischen Begleitplans wird der mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes sowie auf der sich hieran anschließenden Fläche bis zum Kurtekottenweg vollständig kompensiert.

Landschaftsplan

Die Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des gültigen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987. Für den Bereich des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Träger der Landschaftsplanung (der Rat der Stadt Leverkusen) hat dem FNP nicht widersprochen. Im Zuge der Neuaufstellung des Landschaftsplans wird die Planung des Bebauungsplans V 40/I berücksichtigt.

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 Konzepts für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Artikel 12

der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept der Stadt Leverkusen); letztere wurde zwischenzeitlich von der Seveso-III-Richtlinie abgelöst. Der Baukörper, mit den zum Aufenthalt vorgesehenen Bereichen, befindet sich außerhalb der Planungszone 2. Die verkehrliche Erschließung, die Zufahrt, die 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.

Bodenordnung:

Eigentümerin der betroffenen Grundstücksflächen ist die Fünfte Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG (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 V 40/I. Im Ergebnis ist die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses verfügungsberechtigt über die erforderlichen Grundstücke. Zusätzlich verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Leverkusen, die herzustellende Gehwegfläche nördlich des Kurtekottenwegs sowie die vor der Privatzufahrt liegende Straßenverkehrsfläche unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt Leverkusen zu übertragen.

Durchführungsvertrag, Umsetzung der Planung und Kosten:

Zwischen der Stadt Leverkusen und der Vorhabenträgerin wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens. Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 40/I werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag fällig. Exemplarisch sind nachfolgend die wesentlichen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags aufgeführt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Neuerrichtung eines Wohnheims für die dauerhafte Unterbringung von jugendlichen Sportlerinnen und Sportlern, die Herstellung der Außenanlagen sowie die Herstellung der Kompensationsmaßnahme zu erbringen. Anlage des Durchführungsvertrags sind zusätzlich Fassadenansichten, Materialangaben und Außenanlagengestaltung, welche die grundsätzliche Architektursprache darstellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur dauerhaften Umsetzung des erarbeiteten Schutzkonzepts zum Schutz der Bewohner*innen und Besucher*innen vor den Folgen von „Dennoch-Störfällen“.

Zur Erschließung des Vorhabens stellt die Vorhabenträgerin einen öffentlichen Gehweg auf der Nordseite des Kurtekottenwegs zwischen der Kita Löwenburg bis zur Einmündung der Zufahrt des Vorhabens auf eigene Kosten her. Die Stadt Leverkusen übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche nach Fertigstellung der Baumaßnahme. Darüber hinaus enthält der Durchführungsvertrag Regelungen zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung, der Niederschlagswasserbeseitigung, der Schmutzwasserentwässerung und der auf Kampfmittelfreiheit.

Analog zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V40/I erfolgen eine Regelung über die tierfreundliche Außenbeleuchtung sowie Maß-

nahmen gegen Vogelschlag an Glasfronten. Ebenfalls verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund der Nähe zum Sonderlandeplatz Leverkusen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Vorhabens mit blendungsarmen Photovoltaik-Modulen mit niedrigen Reflexionswerten.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ein Bodenschutzkonzept für den Umgang mit den Böden während der Bauphase durch einen Fachgutachter erstellen zu lassen, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung aller Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 40/I „Wiesdorf – Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße“ einen Bauantrag einzureichen. Die Vorhabenträgerin wird sodann spätestens 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Baumaßnahmen beginnen und das Vorhaben innerhalb von maximal 3 Jahren fertigstellen.

Darüber hinaus trifft der Durchführungsvertrag Regelungen zur Übernahme der Kosten. 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 und notariellen Beurkundung des Vertrages nebst Anlagen. Die Kosten der späteren Umsetzung der Planung trägt die Vorhabenträgerin.

Hinweise:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Originalgröße A0 (Anlagen 3 und 4 der Vorlage), das Dokument zur Abwägung der Äußerungen der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 2.1 der Vorlage), das Dokument zur Abwägung der Stellungnahmen der Auslegung (Anlage 2.2 der Vorlage) sowie die Anlagen zum Umweltbericht (Anlagen 6a – 6c) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

3276 - Vorlage

Anlage 1_V40_I_Geltungsbereich

Anlage 2_1_V40_I_Abwägung_früh_Beteiligung_Satzung

Anlage 2_2_V40_I_Abwägung_Auslegung_Satzung

Anlage 3.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A0)_Änd

Anlage 3.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A4)_Änd

Anlage 3.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A0)_Änd

Anlage 3.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A4)_Änd

Anlage 3.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A0)_Änd

Anlage 3.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A4)_Änd

Anlage 4.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A0)

Anlage 4.1_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 1 (A4)

Anlage 4.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A0)
Anlage 4.2_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 2 (A4)
Anlage 4.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A0)
Anlage 4.3_V40_I_BPlan_Satzung Blatt 3 (A4)
Anlage 5_V40_I_Textl_Festsetzungen_Satzung_Änd_nach_der_Offenlage
Anlage 6_V40_I_Begründung_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6a_V40_I_Anlage_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6b_V40_I_Anlage_Umweltbericht_Satzung
Anlage 6c_V40_I_Anlage_Biototypen Planung_Satzung