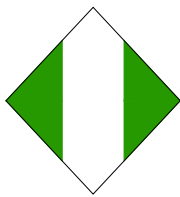


STADT LEVERKUSEN



Vorgaben zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum Bebauungsplan Nr. 247/I

Stand: März 2020

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan

Vorgaben zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum Bebauungsplan Nr. 247/I

Einführung

Die Verwaltung wird zusammen mit dem Investor eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet durchführen. Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen und nachhaltigen, innerstädtischen Baublocks mit gestalterischen und ökologischen Qualitäten. Hierbei soll neben der Herstellung einer verträglichen Nutzungsmischung auch an die Geschichte des Brauereistandes erinnert werden.

Hierbei soll ein tragfähiges Konzept für das Plangebiet gefunden werden, welches sich in die geplante und bereits umgesetzte städtebauliche Entwicklungsstrategie für den Bereich Leverkusen-Wiesdorf einfügen soll. Es ist das Ziel, ein städtebaulich attraktives Entrée zur City in Leverkusen-Wiesdorf herzustellen, Flächen neu zu ordnen und funktional aufzuwerten. Hierzu sind qualitative, baulich gefasste Stadträume zu entwerfen, sowie eine städtebauliche und immissionschutzrechtliche Lösung für den Übergang von gewerblich-industrieller Nutzung südlich der Peschstraße und den City-Lagen inklusive Wohnnutzungen zu entwickeln. Relevant ist dabei auch, dass die Freiraumqualitäten trotz einer relativ hohen Dichte in dem Quartier gesichert werden.

In der Mehrfachbeauftragung werden Vorgaben zur städtebaulichen Gestalt und Dichte aufgenommen. Hier sind insbesondere folgende Punkte relevant:

Städtebau und Bebauung

Gegenüber den umliegenden Straßen ist die bereits in Teilen vorhandene Blockrandbebauung fortzusetzen. Die jeweils prägenden Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen sind aus dem Bestand zu übernehmen und in dem Konzept verträglich zu integrieren. Gegenüber der Lichstraße ist eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss einzuhalten, gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße, der Peschstraße und der südlichen Birkengartenstraße ist eine Geschosshöhe von 5 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss vorgegeben. Da anzunehmen ist, dass die Geschosse der Bürogebäude im Süden des Plangebietes höher sind als die Gebäude im nördlich anschließenden Urbanen Gebiet, ist für diese Bürobebauung eine Begrenzung auf 5 Vollgeschosse anzustreben. Der innere Bereich ist in einer offenen Bauweise mit einer Geschosshöhe von vornehmlich 4 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss zu gestalten. Das grundsätzliche Konzept sieht daher eine weitgehend geschlossene Bebau-

ung für den äußeren Block und eine aufgelockerte Bebauung im Inneren vor. Diese Form der Bebauung leitet sich aus den nördlich anschließenden Blockstrukturen her.

In der Mehrfachbeauftragung werden darüber hinaus Vorgaben zu der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Für das Urbane Gebiet ist grundsätzlich eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 einzuhalten. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden hier nicht ausgeschöpft. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet kann eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Grundsätzlich sollten die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Es ist jedoch erkennbar, dass bisherige Planungsüberlegungen eine GFZ von bis zu 2,7 bedingen. Konzeptabhängig kann dies bestätigt werden, es liegen an diesem exponierten Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung vor. Durch die vorgesehene Blockrandbebauung im Süden sollen die vorhandenen baulichen Strukturen und typischen Dichtewerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft am Ludwig-Erhard-Platz aufgegriffen und fortgesetzt werden.

Nutzungen

In dem „Urbanen Gebiet“ ist eine überwiegende Wohnbebauung vorgesehen. Die Wohnnutzung wird mit maximal 80 % der Geschossfläche festgelegt, um eine ausreichende Durchmischung der Urbanen Gebiete sicherzustellen. Es sollen unterschiedliche Wohntypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden, entsprechende Vorgaben werden in der Mehrfachbeauftragung aufgenommen. Darüber hinaus sind 2 Gruppen einer Großtagespflege (Kinderbetreuung) in dem Konzept zu integrieren. Weitere soziale oder kulturelle Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind bereits Gastronomiebetriebe vorhanden. Innerhalb des Urbanen Gebietes können weitere Gastronomiebetriebe oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen werden. Durch eine mögliche Integration von Schank- und Speisewirtschaften, ggf. sogar in Form einer Hausbrauerei, könnte ein Bezug auf den ehemaligen Brauereistandort hergestellt werden. Es ist eine dem Bestand an der Lichstraße und Friedrich-Ebert-Straße folgende, gemischte Nutzung zu berücksichtigen.

Freiflächen und Begrünung

Aufgabe ist es, für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnergruppen qualitativ hochwertige Freiflächen bereitzustellen. Die Schaffung von Räumen zur Stärkung des nachbarschaftlichen Gefüges ist in der Planung zu berücksichtigen. Der Nachbarschaftsgedanke stellt einen wesentlichen Aspekt der Aufgabenstellung dar.

Das Zusammenspiel zwischen Architektur und Freiraumgestaltung soll zur Vielfalt sowie zur Schaffung einer lebendigen und urbanen Wohn- und Arbeitsatmosphäre beitragen. Es sind Mietergärten, Gemeinschaftsgärten sowie weitere Frei- und Platzflächen innerhalb der Blockrandbebauung einzuplanen. Hierbei sollten auch gestalterische Elemente an die Brauerei-Geschichte des Ortes erinnern.

Das Plangebiet ist derzeit ganz überwiegend versiegelt, zu berücksichtigende Vegetation oder Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die zukünftigen Freibereiche und Gärten sind überwiegend zu begrünen. Bei der geplanten Bebauung sind Flachdächer ebenfalls mit einer mindestens extensiven Begrünung auszustatten. Garagendächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll über die umliegenden Straßen erfolgen. Es gibt mit dem Urbanen Gebiet im Norden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden grundsätzlich zwei Erschließungsabschnitte. Es sind bisher keine zusätzlichen Straßen für das Plangebiet zur inneren Erschließung vorgesehen. Zugänge für Fuß- und Radfahrer sind jedoch erforderlich, um auch die inneren Bereiche des Plangebietes zu erreichen. Die Erschließung mittels Kfz soll von den umliegenden Erschließungsstraßen vorzugsweise direkt in Tiefgaragen erfolgen.

Der südliche Teil soll durch eine zentrale Zufahrt von der südlichen Birkengartenstraße aus erschlossen werden. Zufahrten von der Peschstraße sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Zufahrten von der Friedrich-Ebert-Straße sind ebenfalls zu vermeiden, konzeptbedingt sind hier nur untergeordnete Zufahrten zulässig. Der nördliche Teil des Plangebietes kann weiterhin über die Lichstraße und die Birkengartenstraße aus erschlossen werden. Vorzugsweise sind mehr als eine Erschließungsanbindung vorzusehen, um auch einer Bauabschnittsbildung gerecht zu werden und überschaubare Größen an Tiefgaragen zu behalten.

Der Stellplatzschlüssel für den ruhenden Verkehr ist noch auf die in Aufstellung befindliche Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen abzustimmen. Grundsätzlich gilt bei diesem zentralen Standort und der bestehenden ÖPNV-Anbindung, dass ein reduzierter Stellplatzschlüssel anzustreben ist. In der Mehrfachbeauftragung sollen Konzepte für die Erschließung und Mobilität aufgezeigt werden. Es werden alternative Mobilitätsformen jenseits des üblichen motorisierten Individualverkehrs ausdrücklich befürwortet. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Schaffung von Tiefgaragen vorzusehen. Auf oberirdische Stellplätze ist weitgehend zu verzichten. Lediglich im südlichen Teil des Plangebietes sind für die Gewerbenutzung

in einem untergeordneten Anteil oberirdische Stellplätze zulässig, sofern diese verträglich in das Freiflächenkonzept eingebunden werden können.

Verfahren

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wird in einer der nächsten politischen Sitzungen vorgestellt. Es ist beabsichtigt, das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 247/I gemäß § 3 Absatz 1 BauGB zu verwenden.