



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3491

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-247-I-Bu  
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.05.2020  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	08.06.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	15.06.2020	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße"

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des V 20/I
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

**Beschlussentwurf:**

1. Der vom Bau- und Planungsausschuss am 24.01.2011 gefasste Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ wird aufgehoben (Anlage 1 der Vorlage).
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet ist ein Bebauungsplan gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“.
4. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 13 die Flurstücke 38, 43, 48, 53, 56, 57, 58, 170, 180, 189, 195, 204, 218, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 296, 297, 298, in der Flur 18 Teile des Flurstücks 536 und in der Flur 19 die Flurstücke 56, 57, 382, 383 sowie Teile der Flurstücke 58, 384 und 449. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlagen 2.1 und 2.2 der Vorlage) zu entnehmen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung zusammen mit dem Investor durchzuführen und deren Ergebnisse in einer der kommenden Sitzungen vorzustellen. Die Vorgaben der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sind der Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner: Herr Burau, Fachbereich 61, Telefon: 406 - 6140**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Absatz 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, da sie die Voraussetzung zur Bebauung einer innerstädtischen Brachfläche ist.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ein Planungsvertrag mit einem Investor abgeschlossen werden. Alle anteiligen Kosten für das Planverfahren (z. B. Gutachten sowie Begleitung durch externe Planungsbüros) sind durch den Investor zu übernehmen.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Derzeit fallen keine anteiligen Kosten an. Mögliche Kostenbeteiligungen sind im weiteren Verfahren festzustellen und zu verhandeln.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Derzeit sind noch keine Angaben möglich.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß BauGB wird im weiteren Verfahren festgelegt und beschlossen.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“:

Die Planungsziele des am 2011 eingeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 20/I (Anlage 1 der Vorlage) sind mittlerweile durch das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept überholt. Grundzüge des damaligen städtebaulichen Konzeptes waren die Entwicklung eines kombinierten Handels-, Büro- und Hotelstandortes mit arrondierender Wohnnutzung. Insbesondere ein Handelsstandort ist aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone II des Seveso-II-Konzeptes mittlerweile ausgeschlossen.

Das Projekt ist vonseiten des Vorhabenträgers, der „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“, Bocholt, zudem nicht weiterverfolgt worden, sodass mittlerweile die überwiegende Anzahl der Flächen mit Baupotenzialen innerhalb des Plangebietes im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung eines regionalen Bauträgers ist, der bereits damals das Gebiet gemeinschaftlich mit der „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“ entwickeln wollte.

### Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Innerhalb des Plangebietes ist weit über die Hälfte des Gebietes brach gefallen. Hiervon ist insbesondere das Gelände der ehemaligen Ganser-Brauerei betroffen sowie das südlich angrenzende Gelände der von zwei mittlerweile abgebrochenen Geschosswohnhäusern, den sogenannten „Bullenklöstern“. Diese innerstädtische Brachfläche im südlichen Eingangsbereich zum Wiesdorfer Zentrum bedarf einer dringenden städtebaulichen Neuordnung auf Grundlage der Zielsetzungen des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) Leverkusen-Wiesdorf und dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Baublocks zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße, Peschstraße und Ludwig-Erhard-Platz, wie bereits im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ vorgesehen. Der Geltungsbereich wird noch um einen Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße erweitert, um hier eine öffentliche Verkehrsfläche auch auf einer privaten Kleinparzelle festzusetzen. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt rd. 2,25 ha.

### Planungsziele:

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aufnehmen. Weiterhin soll die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße samt Geh- und Radweg gesichert werden. Daher ist es vorgesehen, für große Teile des Plangebietes ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes geplant. Der Geltungsbereich erfasst auch Teile der Friedrich-Ebert-Straße. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Dies entspricht auch weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher Mischgebiet und Kerngebiet sowie im nordöstlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Zentrum (lt. Einzelhandelskonzept) darstellt.

Die Festsetzung der **Gebietskategorie** „Urbane Gebiete“ (MU) ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) darstellt, die ein weitgehendes Nutzungsspektrum des 2017 neu in die BauNVO eingeführten „Urbanen Gebietes“ abdecken. Auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) kann grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Hier kann ein funktionaler Zusammenhang der anschließenden gewerblichen Bauflächen (Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) erkannt werden. Darüber hinaus sind in dem festzusetzenden eingeschränkten Gewerbegebiet nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zulässig, die auch in den Baugebieten zulässig sind, die sich in die gemischten Bauflächen einordnen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Plangebiet ist bereits im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2019/2020“ (Vorlage Nr. 2019/2714) enthalten. Das dort benannte Projekt V 20/I befindet sich in der Priorität I C und wird nun durch den Bebauungsplan Nr. 247/I neu betitelt.

Städtebauliche Mehrfachbeauftragung:

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. Inhalte der Mehrfachbeauftragung sind zudem auch die Freiraum- und Grüngestaltung sowie Fassaden- und Gebäudeabwicklungen.

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.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I in Originalgröße A0 (Anlage 2.2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

**Anlage/n:**

Anlage 1\_Geltungsbereich\_V 20-I

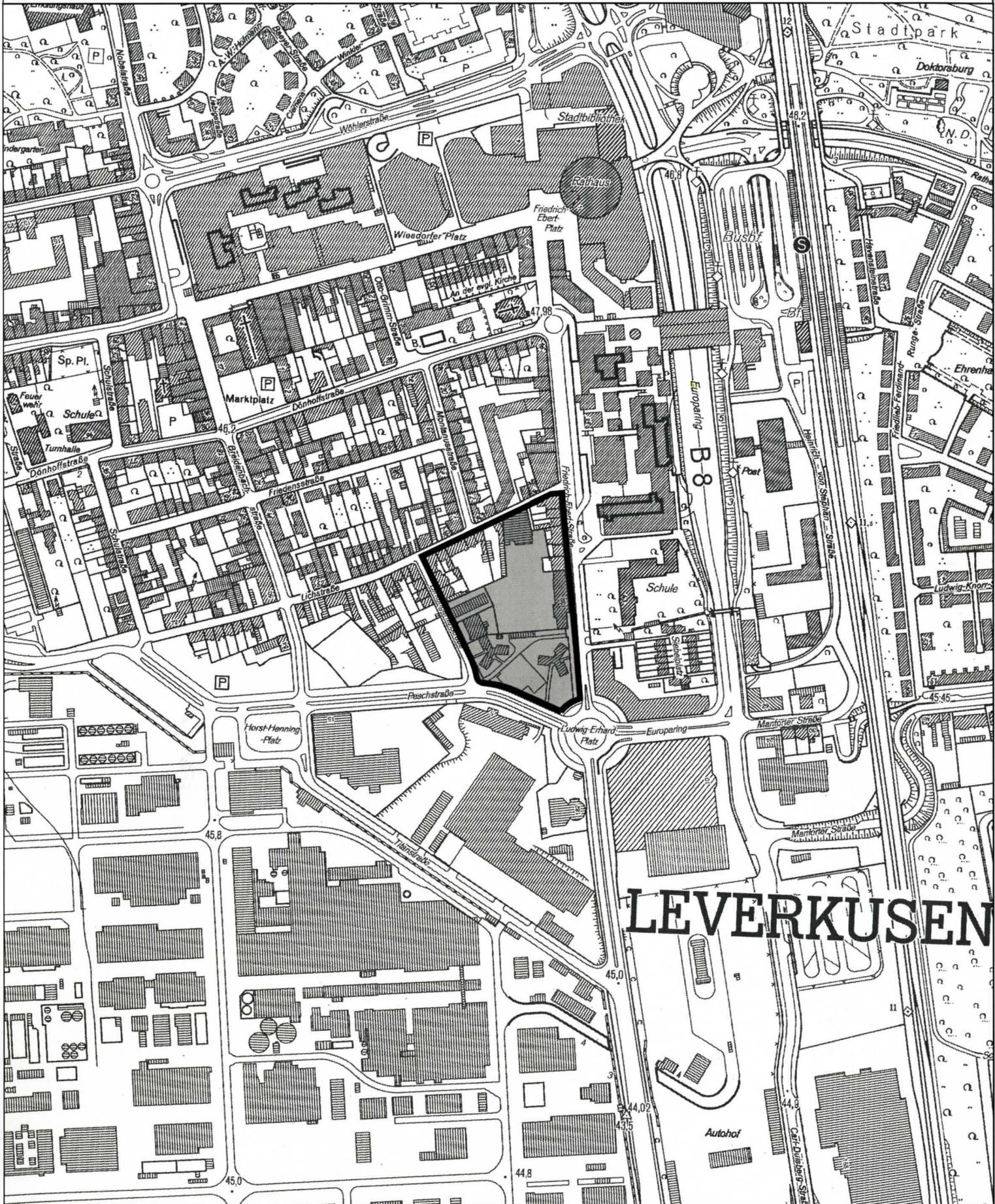
Anlage 2.1 Geltungsbereich\_BPL\_247-I\_A4

Anlage 2.2 Geltungsbereich\_BPL\_247-I\_A0

Anlage 3 Vorgaben zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

**Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. V20/I "Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei"**

**Anlage 1  
zur Vorlage  
Nr. 2020/3491**



- Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 20/I "Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei"
- Vorhabenbereich (Hinweis)

**Stadt Leverkusen** Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht  
 Projekt: V 20/I "Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei"  
 Maßstab 1:5000 Stand: Dezember 2010

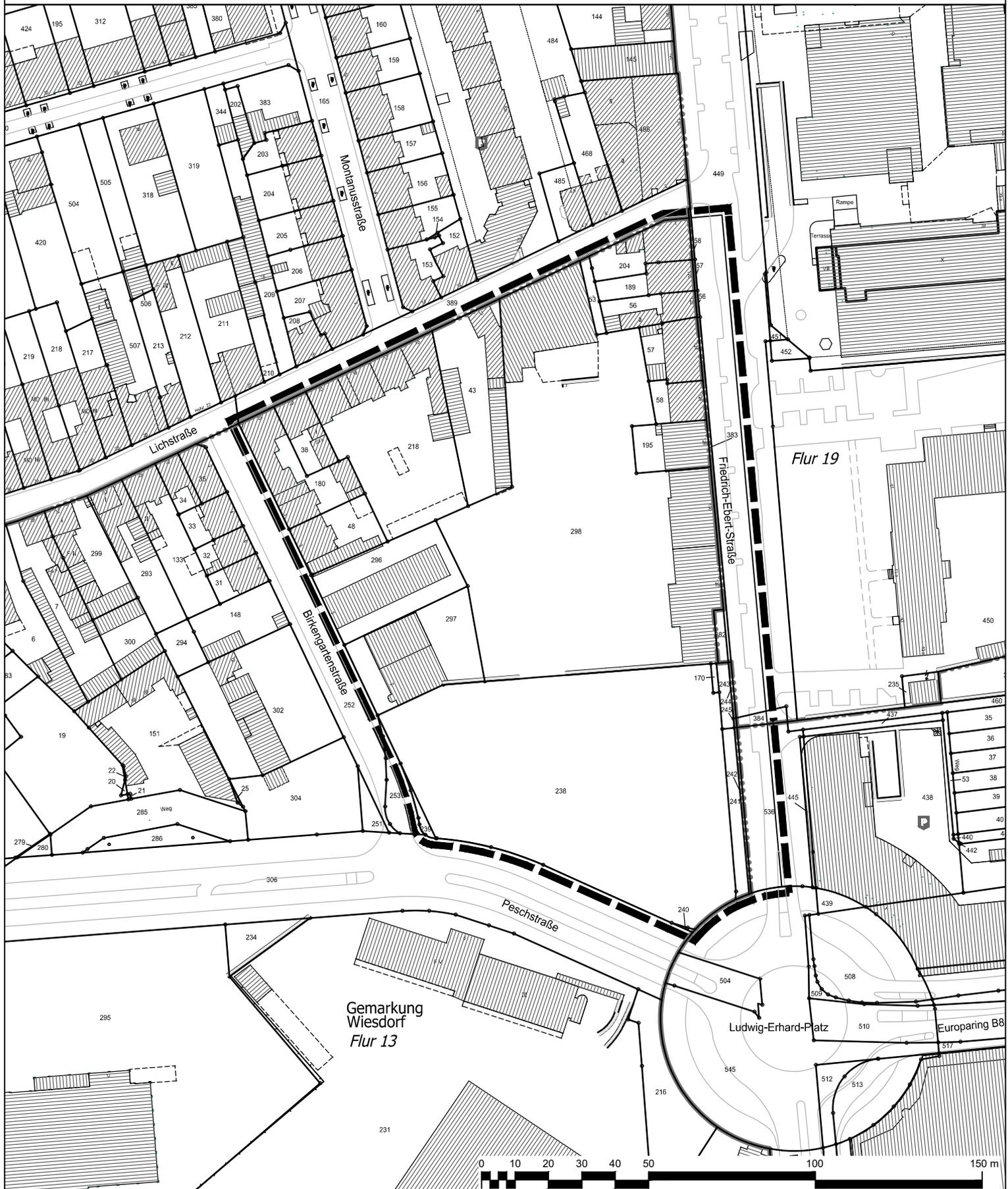
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Dri Bearb./CAD: Hg Zuletzt gespeichert am: 28.12.2010  
 G:\6113\Zeichnertz\_Zeichnungen\B\Pläne\V\_20\_I\_Wiesdorf\_Süd\_Gansergelände\Anlagen\Kopie von Anlagen\_281210.dwg





**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I**  
**"Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße,**  
**Birkengartenstraße und Peschstraße"**

**Anlage 2.1**  
 zur Vorlage  
 Nr. 2020/3491



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I**  
**"Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße,**  
**Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße"**

**Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: **Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße"**

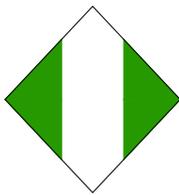
Maßstab 1:1500      Stand: März 2020

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu      Bearb./CAD: Tho      Geplottet/gedruckt am: 12.03.2020  
 Pfad: G:\611\3\02\_CAD\_GIS\01\_BPläne\247\_I\_Wiesdorf\_zw\_Fr\_Ebert\_Str\_Lichstr\_Birkengartenstr\_Peschstr\00\_Projektvorlauf\  
 Dateiname: 20200312\_Anlage\_Geltungsbereich.dwg      Zuletzt gespeichert am: 12.03.2020





## **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 Bebauung.

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.