



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0326

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-248/I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.01.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1. - 4.	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 1. - 3.	20.01.2021	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 4.	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 4.	20.01.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"
- Aufstellungsbeschluss -

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“.
3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf - südlich der Wöhlerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.
4. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird dieser Bebauungsplan in die Prio I A des Arbeitsprogrammes Bauleitplanung 2019/2020 des Fachbereichs Stadtplanung aufgenommen. Im Gegenzug wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ (Prio I B) ganz aus dem Arbeitsprogramm herausgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen (Anlage 1 und Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

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: 0905 Sachkonto: 526100

Aufwendungen für die Maßnahme: ca. 30.000 €

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

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1. - Aufstellung des Bebauungsplanes:

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 248/ „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166/ „Rathaus und Einkaufszentrum“ und befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf - südlich der Wöhlerstraße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

Übergeordnete Planungen:

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Kerngebiet dargestellt. Die Darstellung wird ergänzt durch das Signet eines Parkplatzes sowie der Abgrenzung eines „Zentrums (lt. Einzelhandelskonzept)“. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) ist der zentrale Versorgungsbereich Wiesdorf als Hauptzentrum der Stadt Leverkusen definiert worden. Im Vergnügungstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018) wurde das Plangebiet ebenfalls näher betrachtet. Hier soll das Hauptzentrum vor Spielhallen und Wettbüros geschützt werden, um dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegenzuwirken.

Das Plangebiet ist ebenfalls Teil des Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf), das im Oktober 2018 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde. Es definiert Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf. Eines der dort definierten Ziele lautet „Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen“.

Von der Wöhlerstraße geht aufgrund ihrer Gestaltung mit einem aufgemauerten und begrünten Mittelstreifen sowie des hohen Verkehrsaufkommens eine starke Trennwirkung zwischen der City und der nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Kolonie II Anna aus. Hier ist daher das Projekt 5.9 „Aufwertung Anbindung Kolonie, Bereich Wöhlerstraße“ (vgl. InHK Wiesdorf, S. 45) aufgenommen worden. Die Entwicklungsziele sind dabei: „Anbindung und Verbesserung der Sichtbarkeit der Kolonie II Anna an das Zentrum“ sowie die „Schaffung besserer Querungsmöglichkeiten“. Des Weiteren stellt die Verbindung der Friedrich-Ebert-Straße durch die Rathausgalerie zur Dhünnstraße eine „zu stärkende Wegeverbindung“ laut „Räumlichem Leitbild“ dar (s. InHK Wiesdorf, S. 39).

Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 166/ „Rathaus und Einkaufszentrum“:

Der Bebauungsplan Nr. 166/ „Rathaus und Einkaufszentrum“ (Anlage 3 der Vorlage) ist rechtskräftig seit dem 28.06.2007 und ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Er hat als Planungsziele die funktionale Aufwertung und Stärkung der Innenstadt von Leverkusen sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Leverkusen.

Der Bebauungsplan Nr. 166/ „Rathaus und Einkaufszentrum“ in Leverkusen-Wiesdorf setzt als Nutzungsart des Baugebietes ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Der Bebauungsplan enthält für das Kerngebiet relativ wenige textliche Festsetzungen, u. a. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen, zum

Immissionsschutz und zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Relativ viele Regelungen, wie z. B. zur maximalen Verkaufsfläche, zur Unterbringung von Räumlichkeiten eines Rathauses und zur Gestaltung von Werbeanlagen sind Bestandteil von Regelungen in planergänzenden städtebaulichen Verträgen.

Anlass:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ sieht südlich der Wöhlerstraße eine große zusammenhängende straßenbegleitende Parkplatzfläche (Anlage 3 der Vorlage) vor. Diese Parkplatzfläche wird zudem durch zwei Zufahrten westlich des Kinopolis erschlossen, wodurch die Wegeverbindung von Norden in die City maßgeblich gestört wird.

Der südlich an die Wöhlerstraße angrenzende Bereich ist städtebaulich geprägt von der Rückseite der großmaßstäblichen City-Nutzungen (Rathaus-Galerie, Deutsche Bank-Gebäude, Kinopolis), welche in einem starken Kontrast zur kleinteiligen Kolonie stehen. Er weist durch die verschiedenen verkehrlichen Funktionen, wie Parkplatzflächen, Zufahrten in die Parkhäuser sowie Anlieferungen, eine unübersichtliche Struktur auf. Insbesondere der Bereich rund um den nördlichen Ausgang der Rathausgalerie an der Wöhlerstraße stellt in dieser städtebaulichen Ordnung und Gestaltung keine zufriedenstellende Situation für den zentralen nördlichen Eingang in die City dar.

Eine Bauvoranfrage vom 07.05.2020 im Bereich des Deutsche Bank-Gebäudes am nördlichen Zugang zur Rathausgalerie hat dazu geführt, sich noch einmal intensiv mit diesem Bereich auseinanderzusetzen. Die Bauvoranfrage sieht vor: die Errichtung eines Hotels mit 117 Zimmern sowie von Flächen für Einzelhandel mit 531 m² Verkaufsfläche, Gastronomie (Gasträum von 66 m²) und einem Fitnessstudio mit ca. 500 m² Sportfläche. Eine derartige Bebauung würde die Möglichkeiten einer Neuordnung des gesamten Bereiches südlich der Wöhlerstraße nachhaltig beeinträchtigen.

Gespräche mit dem Investor mit der Zielsetzung einer gemeinschaftlich betriebenen Bebauungsplanneuaufstellung verliefen bisher leider nicht erfolgreich. Im weiteren Verfahren soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, der Bau von Wohnungen sowie die derzeit gültige Festsetzung zu Vergnügungsstätten - insbesondere im Hinblick auf die negative Wirkung von Wettbüros - geregelt werden.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ in seinem nordwestlichen Geltungsbereich, d. h. südlich der Wöhlerstraße und nördlich der Rathausgalerie und des westlich angrenzenden Einzelhandelsgebäudes überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird das Ziel verfolgt, diesen Bereich durch einen neuen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen, um so einen attraktiven Eingang in die Innenstadt zu entwickeln und zugleich Zäsuren in Richtung der Kolonie II Anna zu mindern.

Dabei wird angestrebt, den gestalterisch unattraktiven „Hinterhofcharakter“ südlich der Wöhlerstraße durch eine städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu beseitigen.

Dabei soll im nördlichen Plangebiet unter den Anforderungen an den Klimaschutz

(Dach- und Fassadenbegrünung) eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Dabei sind auch die Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Wohnraums und einer Verbesserung der Wege- und Verkehrsbeziehungen Inhalt des Planes.

Das festgesetzte Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166/I, welches für die Rathausgalerie und das westlich angrenzende Einzelhandelsgebäude gilt, soll auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Verfahren:

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der Kleinflächigkeit einer möglichen Änderung der baulichen Nutzung nicht notwendig.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung umzusetzen. Die Veränderungssperre soll im selbigen Sitzungsturnus beraten werden.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Zu Beschlusspunkt 4. - Änderung des Arbeitsprogrammes:

Der Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurttekottenweg/Fontanestraße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 14.08.2013 (Anlage 4 der Vorlage) hatte das primäre Ziel eine neue Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern. Die Kindertagesstätte „Löwenburg“ ist 2016 eröffnet worden und weitere planungsrechtliche Regelungsnotwendigkeiten haben sich zwischenzeitlich nicht mehr ergeben, so dass die dringende Notwendigkeit zur Bauleitplanung entfallen ist. Im Entwurf des Arbeitsprogrammes Bauleitplanung 2021/2022 (Vorlage Nr. 2020/0078) ist der o. g. Bebauungsplan deshalb auch nicht mehr enthalten.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ sowie dem darauf aufbauenden Beschluss über eine Veränderungssperre soll die städtebauliche Neuordnung südlich der Wöhlerstraße mit dem Zwecke der Nachverdichtung und stadträumlichen Fassung einleiten und die Ablehnung einer Bauvoranfrage ermöglichen, die nur die singuläre Entwicklung eines Teilbereiches vorsieht und damit eine abgestimmte Gesamtplanung verhindern würde. Eine Einigung auf eine gemeinsame Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Investor war bisher leider nicht erfolgreich.

Anlage/n:

Anlage_1_BPL_248_I_Plan_1_5000

Anlage_2_BPL_248_I_Plan_1_500

Anlage_3_BPL_166_I

Anlage_4_BPL_206_I