



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0554

Der Oberbürgermeister

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

21.05.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	14.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)"
- Beschluss über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen stimmt der Entscheidung des Auswahlgremiums zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum MontanusQuartier in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 4 und 5 der Vorlage) zu. Die städtebauliche Konzeption (Anlage 4 der Vorlage) von hector3 architekten und Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure und Ziegler Grünkonzepte ist dem folgenden, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Bebauungsplanverfahren, zugrunde zu legen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“.
3. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von vier Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) im Internet und als Aushang eingesehen werden.

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

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

gezeichnet:
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			

Begründung:

Zum Beschlusspunkt 1:

Verfahren und Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ auch beschlossen, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchzuführen (Vorlage Nr. 2020/3491).

Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung fand in den Monaten November 2020 bis Februar 2021 statt. Dabei haben fünf Planungsteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur planerische Lösungen für das Plangebiet erarbeitet. In einer Zwischenpräsentation wurden erste Entwurfsansätze einer Jury, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen, der Bauträgerin, den politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie fachkundigen Expertinnen und Experten, u. a. der Disziplinen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Umweltschutz, Verkehrswesen und Immissionsschutz, vorgestellt. Die Jury hat den Planungsteams Hinweise zur Überarbeitung mitgeteilt. Nach anschließender Überarbeitung durch die Teams und der Vorprüfung der Arbeiten wurden die Planungsbeiträge in einer abschließenden Jurysitzung am 26.02.2021 bewertet und ein Entwurf zur Umsetzung ausgewählt.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, einen Entwurf für ein attraktives, städtebauliches und architektonisches Entrée zur Stadtmitte bzw. City in Leverkusen-Wiesdorf zu finden, in dem die Flächen neu geordnet und funktional aufgewertet und qualitative, baulich gefasste Stadträume gefunden werden sowie eine städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Lösung für den Übergang von gewerblich-industrieller Nutzung südlich der Peschstraße und den Innenstadtlagen, inklusive Wohnnutzung berücksichtigt wird. Relevant ist dabei auch, dass die Freiraumqualitäten trotz einer relativ hohen Dichte in dem Quartier gesichert werden. In der Mehrfachbeauftragung wurden Vorgaben zur städtebaulichen Gestalt und Dichte aufgenommen.

Es wurde mit einstimmigem Beschluss der Jury der Entwurfsbeitrag des Planungsteams hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure mit Ziegler Grünkonzepte zur weiteren Bearbeitung ausgewählt (Anlage 3 und 4 der Vorlage).

Beschreibung des Siegerentwurfs

Die Leitidee des städtebaulichen Siegerentwurfes vom Planungsteam hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure sowie Ziegler Grünkonzepte zeichnet sich durch ein Zusammenspiel mehrerer Baublöcke aus, welche sich aus der teilweise vorhandenen Baublockstruktur entwickeln. Durch die Anordnung der neuen Baukörper und die schlüssige Integration der Bestandsstrukturen kann ein harmonisches Einfügen in die bestehende Baustruktur erzielt werden. Es werden im nördlichen Teil des Plangebietes drei U-förmige Blöcke geschaffen, welche jeweils einen begrünten Hof aufweisen und sich zur gemeinsamen Mitte des Quartiers - dem Quartiersplatz - öffnen. Es werden so je Baublock mit dem jeweiligen Hof überschaubare, intimere Nachbarschaften mit privaten und halböffentlichem Grünanteil reali-

siert. Gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße wird eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Im Übergang zu den Bestandsgebäuden werden im Erdgeschoss Öffnungen geplant, welche eine Durchwegung für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende ermöglichen. Der auch von diesen Wegen erreichbare gemeinsame Quartiersplatz weitet sich im Inneren des Gebietes auf und schafft hier öffentlich nutzbare Flächen für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung. Im Süden verengt sich der Quartiersplatz, hier nähern sich die beiden südlichen Blöcke an und so kann durch die stärker geschlossenen Fassaden baulich auf den Schallschutz reagiert werden. Eine Durchwegung nach Süden ist hier, ebenso wie an der nördlichen Platzseite an der Lichstraße möglich. Im Norden wird im Anschluss an die grenzständige Blockrandbebauung (Lichstraße 15) ein Neubau vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Solitär-Bürogebäude geplant, welches eine Fortführung der im Osten und Südosten vorhandenen straßenrandbegleitenden Bebauung rund um den Ludwig-Erhardt-Platz darstellt. Die straßenrandbegleitende Bauweise wird an der Friedrich-Ebert-Straße und der Peschstraße fortgeführt. Der Baukörper endet an der Friedrich-Ebert-Straße in etwa analog der gegenüberliegenden Bebauung des Gesundheitshauses. An der Peschstraße endet der Baukörper vor der Kreuzung mit der Birkengartenstraße. Es entsteht ein polygonaler Baukörper mit einem begrünten Innenhof. Der Solitärbau im Süden ist in seiner Struktur als multifunktionaler Gewerbebau für Büros, Verwaltung oder Forschungseinrichtungen angelegt.

Der Solitärbau soll mindestens fünf- bis maximal sechsgeschossig ausgebildet werden und sich so auch hinsichtlich der Höhenstaffelung an die prägende Bestandsbebauung am Friedrich-Ebert-Platz anlehnen. Durch die Geschossigkeit im Süden des Plangebietes kann der Auftakt zur Wiesdorfer Innenstadt adäquat akzentuiert werden. Die vorgesehene Geschossigkeit ist folglich aus städtebaulichen Gründen erwünscht, ebenso ist eine größere Gebäudehöhe hier aus Schallschutzgründen zugunsten der weiter nördlich anschließenden Bebauung anzustreben.

Aus Schallschutzgründen werden an den zum CHEMPARK exponierten Gebäudeseiten im Süden des geplanten urbanen Gebietes keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen geplant. In diesen fünfgeschossigen Gebäudeteilen sollen gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen und Dienstleistungsbetriebe verortet werden. So kann durch diese weniger sensible Nutzung auf die Anforderungen des Immissionsschutzes reagiert werden. Aufgrund der für die gewerbliche Nutzung resultierende größere Geschosshöhe soll hier eine ausreichende Überhöhung geschaffen werden, um die dahinterliegende Bebauung im Norden von den Gewerbelärmimmissionen des CHEMPARKs weitgehend zu schützen. Auch die geplante Bebauung längs der Birkengartenstraße soll einen aktiven städtebaulichen Schallschutz darstellen, daher ist hier ebenfalls eine Mindestgebäudehöhe vorgegeben. Die bisherige Planung sieht hier eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss vor.

In den weiteren Baublöcken im nördlichen Anschluss ist eine überwiegende Wohnbebauung mit vier Geschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschossen vorgesehen. In den Erdgeschosszonen sind teilweise gewerbliche und die das Wohnen arrondierende Nutzungen geplant. Hier besteht die Möglichkeit, weitere Büroräume, kleinteiligen Handel oder Gastronomie zu integrieren. Im nordöstlichen Baublock, im urbanen Gebiet, ist

im Erdgeschoss eine Großtagespflege als Einrichtung zur Kinderbetreuung geplant. Weitere soziale und/oder kulturelle Einrichtungen sind durchaus denkbar und auch für den Charakter des urbanen Gebietes gewünscht. Die Geschossigkeit nimmt zur Lichstraße hin ab, hier ist eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen vorgesehen.

Innerhalb des urbanen Gebietes sind ca. 165 Wohnungen in unterschiedlichen Größen geplant. Davon entfallen ca. 152 Wohneinheiten auf die konkrete Planung des Bauträgers und ca. 12 bis 14 Wohneinheiten auf die potenzielle Überplanung des rückwärtigen Flurstücks 218 an der Lichstraße. 30 % der geplanten Wohneinheiten sollen als öffentlich geförderter bzw. preisreduzierter Wohnungsbau realisiert werden. Eventuell geplante Wohngruppen können dabei angerechnet werden. Neben den Wohnungen sind ca. 4.550 m² weitere Geschossfläche für Büro, Praxen, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe oder soziale und kulturelle Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebietes geplant. Im Süden des Plangebietes nehmen die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Solitärbaus bis zu ca. 16.100 m² Geschossfläche ein.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen erschlossen. Es sind Zufahrten in Tiefgaragen von der Lichstraße und der Birkengartenstraße vorgesehen. Das innere Gebiet ist „autofrei“ geplant. Notverkehren (wie Feuerwehr/Rettungsdienst) sowie auch ggf. Müllfahrzeugen stehen die Zufahrt zur Quartiersmitte zur Verfügung. Im Südwesten des Plangebietes ist eine oberirdische Zufahrt zu einem „Mobilitäts-Hub“ geplant. Hier sollen Fahrverkehre von Liefer-/Paketdiensten, Taxen und sozialen Diensten abgewickelt werden. Einzelne oberirdische Besucher-Stellplätze werden hier angeboten, ggf. auch für Car-Sharing-Angebote.

Notwendige Stellplätze des urbanen Gebietes werden nach derzeitigen Planungen in zwei Tiefgaragen (Zufahrten Birkengartenstraße und Lichtstraße) nachgewiesen. In dem gewerblich zu nutzenden südlichen Plangebietsteil wird auch eine Tiefgarage für die Stellplätze geplant, diese ist ebenfalls über die Zufahrt der Birkengartenstraße zu erreichen. Neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind auch Stellplätze für Fahrräder in den Tiefgaragen bzw. Untergeschossen sowie auch oberirdisch in den Freianlagen geplant. Durch die gute ÖPNV-Anbindung und die unmittelbare Nähe zur Wiesdorfer Innenstadt soll das Auto eine untergeordnete Stellung in Bezug auf die Mobilität einnehmen. Die Stadt Leverkusen stellt derzeit eine Stellplatzsatzung neu auf. Die Inhalte dieser Stellplatzsatzung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bei Inkrafttreten der Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll weiter ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Die Inhalte und Empfehlungen sollen in die weitere Planung und die Ermittlung der Stellplatzbedarfe einfließen.

Der Quartiersplatz in der Mitte des Quartiers stellt das zentrale Element des Freiraums dar, er ist Kreuzungspunkt verschiedener Wege bzw. Blickbeziehungen. Hier wird zukünftig untersucht, ob Gestaltungselemente des Platzes an die ehemalige Brauereinutzung erinnern können.

Das neue Quartier wird charakterisiert durch die enge Vernetzung von Blockinnen- und Außenräumen. Die räumlichen und funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Innenhöfen, dem zentralen Quartiersplatz und den angrenzenden Stadträumen werden durch die vorgesehenen Wegeverbindungen unterstrichen. Die begrünten Höfe der Blockbebauung sind analog der Hochparterre-Wohnungen angehoben, hier befinden sich private Gärten und gemeinschaftliches Grün. In den Höfen und auch auf dem Quar-

tiersplatz sowie auf den südlichen Plangebietsteilen sind Vegetationsflächen und Bäume geplant. Die Gebäude sollen über eine mindestens extensive Dachbegrünung verfügen. Das Element Wasser soll in den Außenräumen sichtbar werden. Es ist vorgesehen Retentionsflächen in die Außenraumgestaltung zu integrieren, was neben gestalterischen Aspekten auch klimatische Vorteile bringt.

Empfehlungen der Jury zur weiteren Ausarbeitung

Die Jury hat im Zuge der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung folgende Empfehlungen für die weitere Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes formuliert:

- Für die Planung sollen mehrere Architektursprachen zum Tragen kommen, die eine Vielfalt innerhalb des Quartiers fördern.
- Die Ansätze der Freiraumgestaltung sind grundsätzlich weiterzuentwickeln und die Qualitäten für eine nachhaltige und zukunftsfähige Freiraumplanung herauszuarbeiten.
- Es ist ein robustes und zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zu entwickeln.
- In der weiteren Konzeption sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen, beziehungsweise die erforderlichen Gebäudehöhen im Südwesten und Süden des urbanen Gebietes nachzuweisen.
- Für das Fremdgrundstück (Flurstück 218) ist eine städtebauliche Aussage zu entwickeln, die keine baulich-funktionalen Abhängigkeiten zum Plangebiet auslöst, sich zugleich jedoch in das Erscheinungsbild integriert.

Die städtebauliche Konzeption (Anlage 4 der Vorlage) von hector3 architekten und Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure und Ziegler Grünkonzepte ist Grundlage des folgenden, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Bebauungsplanverfahrens.

Der Entwurf wurde mittlerweile in Teilen überarbeitet. Es wurde eine planerische Lösung für eine Bebauung des Flurstücks 218 aufgezeigt.

Die sonstigen Überarbeitungsempfehlungen werden im weiteren Verfahren – nach einer Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange – im Bebauungsplanentwurf bzw. als Bestandteile eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Investor umgesetzt.

Zum Beschlusspunkt 2:

Änderung der Bebauungsplanbezeichnung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ auch die o. g. Bezeichnung des Bebauungsplanes beschlossen (Vorlage Nr. 2020/3491). Diese Bebauungsplanbezeichnung soll der Klarheit halber um den in Klammern gesetzten Begriff „MontanusQuartier“ ergänzt werden, da er auch schon in der Mehrfachbeauftragung verwandt wurde.

Zum Beschlusspunkt 3:

Frühzeitige Beteiligung und Bebauungsplan-Vorentwurf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I gefasst (Vorlage Nr. 2020/3491). Durch die Mehrfachbeauftragung wurde nunmehr ein tragfähiges städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt, welches als Bebauungsplan-Vorentwurf in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB eingebracht werden soll.

Das Ergebnis der oben näher beschriebenen Mehrfachbeauftragung wurde gänzlich in den Bebauungsplanentwurf integriert. Ergänzt wurde hierbei nur eine Neubebauung auf dem Flurstück 218 (Lichstr. 15-21), wie es in der Empfehlung der Jury schon bezeichnet wurde. Diese Ergänzung entspricht dem Ziel einer umfänglichen Innenentwicklung innerhalb des Baublockes und soll so den Eigentümern die Möglichkeit geben, sich zu dem Bebauungsvorschlag zu äußern. Die weiteren Empfehlungen der Jury zur Überarbeitung wurden als Hinweise mit auf den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, damit die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange diese zur Kenntnis bekommen und sich auch dazu äußern können.

Art der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes nimmt insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen auf, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier sind zwei Gebietskategorien zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen worden:

Für große Teile des Plangebietes wurde ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) oder alternativ eines sonstigen Sondergebietes (SO) für Büros, Verwaltung und Forschung vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung ist abhängig von weiteren Untersuchungen und der sich konkretisierenden städtebaulichen Entwurfsplanung. Der Geltungsbereich erfasst auch Teile der Friedrich-Ebert-Straße. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 sowie ggf. ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. S. d. § 89 BauO NRW zur Sicherung der gestalterischen Qualität werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Verfahren der frühzeitigen Beteiligung:

Aufgrund der Corona-Pandemie wird auf eine Bürgerinformationsveranstaltung verzichtet. Die Pläne werden für 4 Wochen im Foyer des Elberfelder Hauses ausgehängt sowie ins Internet eingestellt. Um das Projekt - ähnlich wie in einer Präsenzveranstaltung - der Öffentlichkeit vorstellen zu können, werden die Pläne und das Verfahren erstmals zusätzlich auch über einen Videoclip auf der Internetseite der Stadt Leverkusen präsentiert.

Prüfung der Umweltbelange

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022 in der Priorität 1A eingeordnet (siehe Vorlage Nr. 2020/0078/1).

Hinweis:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 247/I in Originalgröße A0 (Anlage 2 der Vorlage) sowie der Empfehlungsentwurf und die Dokumentation der Mehrfachbeauftragung (Anlagen 4 und 5 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

BPL_247_I Anlage 1_Geltungsbereich A4_neu

BPL_247_I Anlage 2_Bebauungsplan A0_neu1

BPL_247_I Anlage 3_Begründung_neu

BPL_247_I Anlage 4_Empfehlungsentwurf der Mehrfachbeauftragung

BPL_247_I Anlage 5_Doku_Mehrfachbeauftragung