

**Begründung zur Satzung
über die Verlängerung einer Veränderungssperre
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I
"Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße"**

1. Geltendes Planungsrecht

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248/I "Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße" beurteilt sich nach § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ in Leverkusen-Wiesdorf.

2. Planungsziele und Bebauungsplanverfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ sieht südlich der Wöhlerstraße eine große zusammenhängende straßenbegleitende Parkplatzfläche 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 benachbarten, kleinteiligen Kolonie Anna 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.

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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ (Vorlage Nr. 2021/0326) beschlossen. Daraufhin hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 20.01.2021 die

Satzung über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ (Vorlage Nr. 2021/0329) beschlossen.

Mit den Eigentümern der Parkplatzflächen südlich der Wöhlerstraße wurde nach langwierigen Verhandlungen, die Durchführung einer städtebaulichen Studie (früher: Mehrfachbeauftragung) mit drei Planungsbüros vereinbart. Auf Grundlage des Ergebnisses der voraussichtlich Anfang 2023 abgeschlossenen städtebaulichen Studie soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ weiterbetrieben werden.

3. Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

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 Bebauungsplan-Neuaufstellung 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.

Um weiterhin diese und andere Vorhaben, die die Durchführung der durch den aufgestellten Bebauungsplan beabsichtigten Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden, nicht zulassen zu müssen, ist die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB für das Plangebiet notwendig. Insbesondere die umfangreichen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern und die Notwendigkeit der Durchführung der städtebaulichen Studie zur Gewährleistung einer qualitativen Entwicklung des Bereiches südlich der Wöhlerstraße machen die Verlängerung der Veränderungssperre notwendig.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden können.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von einem Jahr außer Kraft. Für den Fall, dass nach Ablauf der Einjahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre bei besonderen Umständen um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Leverkusen, ...

gez. Stefan Karl

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung