

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1772

Der Oberbürgermeister

V/61-248/I-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Satzung über die Verlängerung einer Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurf der Satzung (Anlage 1 der Vorlage) für eine Verlängerung der Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“ wird gemäß der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26. April 2022, als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.
3. Die Satzungsbegründung (Anlage 4 der Vorlage) wird gebilligt.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(In Vertretung des

Oberbürgermeisters)

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 Nach- haltigkeit
☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein	☐ ja ☒ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich der Satzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“. Dieser umfasst den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 166/I „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.

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 benachbarten, kleinteiligen Kolonie II „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 Rathaus-Galerie 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 Gebäudes der Deutschen Bank am nördlichen Zugang zur Rathaus-Galerie 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 (Gastraum von 66 m²) und einem Fitnessstudio mit ca. 500 m² Sportfläche. Eine derartige Bebauung würde die Möglichkeiten einer Neuordnung des gesamten Bereichs 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.

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 Rathaus-Galerie 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 Bebauungsplans 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.

Daneben 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 Plans.

Das festgesetzte Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166/I, welches für die Rathaus-Galerie und das westlich angrenzende Einzelhandelsgebäude gilt, soll auch im neuen Bebauungsplan Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ erhalten bleiben.

Veränderungssperre:

Zur Sicherung der Planung und um die beabsichtige städtebauliche Zielsetzung umzusetzen bzw. um eine ungesteuerte Ansiedlung von einem Hotel mit schädlichen Auswirkungen auf das Wiesdorfer Zentrum für die Dauer des Verfahrens zu unterbinden, ist eine Verlängerung der Veränderungssperre im Sinne des § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

Sachstand zum Planverfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Eigentümerinnen bzw. 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.

Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens notwendig. Insbesondere die umfangreichen Abstimmungen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern und die Notwendigkeit der Durchführung der städtebaulichen Studie zur Gewährleistung einer qualitativen Entwicklung des Bereichs südlich der Wöhlerstraße erfordern diesen gemäß § 17 Absatz 1 BauGB notwendigen Verfahrensschritt.

Auswirkungen:

In dem der Veränderungssperre unterliegenden Planbereich dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Hierzu zählen insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben

- und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen.
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Der Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 248/I in Originalgröße (Anlage 3 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Anlage/n:

Anlage_1_VÄ_Text_BPL_248_I
Anlage_2_VÄ_Plan_1_5000_BPL_248_I_pws
Anlage_3_VÄ_Plan_1_500_BPL_248_I_pws
Anlage_4_VÄ_Begründung_BPL_248_I.docx

S a t z u n g

über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße" vom 2022

Aufgrund der §§ 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 26. April 2022, hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 12.12.2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Satzung

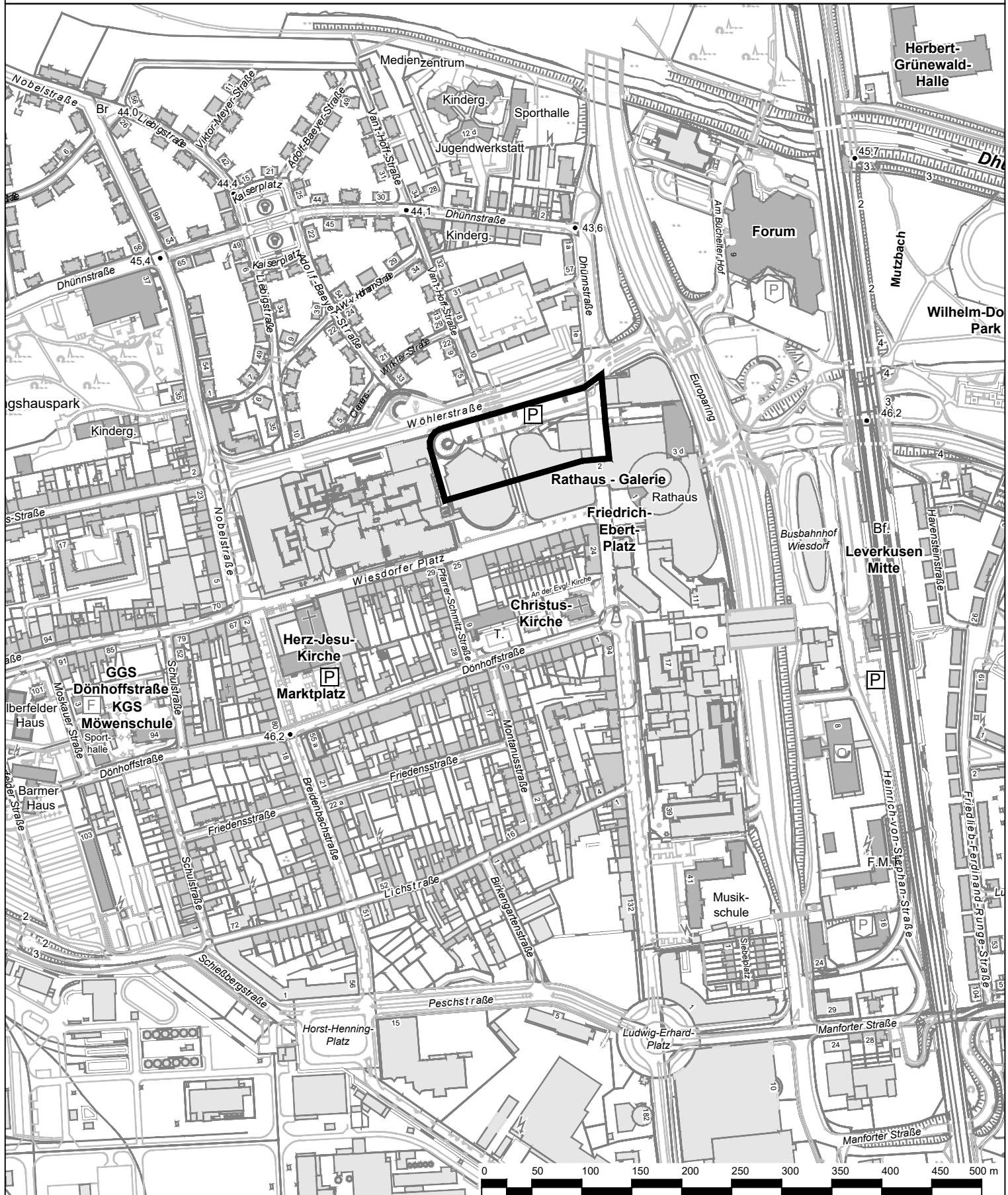
Die am 02.02.2021 in Kraft getretene Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße" wird um ein Jahr verlängert.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der
Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 248/I
"Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"**

**Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2022/1772**



— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
über die Verlängerung der Veränderungssperre

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: BPlan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Maßstab 1:5000 Stand: September 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 19.09.2022

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPlan\248_I_Wiesdorf_südlich_Wöhlerstraße\00_Projektvorlauf\

Dateiname: 20220919_248_I_Anlagen_ABK.dwg

Zuletzt gespeichert am: 19.09.2022



**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