

Ergänzende Übersicht der Flächenabweichungen durch Planungsfortschritt

Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf-Süd

Verkehrliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BP V36/I „Nördliches Postgelände“

Vorbemerkung

Im Rahmen der „Verkehrlichen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BP V36/I“ und der Verkehrsuntersuchung der B-Pläne Wiesdorf Süd“ wurden zum Erstellungszeitpunkt im April und Mai 2020 der damalige aktuelle Planungsstand zugrunde gelegt. Die beiden Verkehrsuntersuchungen basieren auf diesen Zahlen.

Durch den Planungsfortschritt wurden Funktionen konkretisiert, wobei es keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen gab. Aus formalen Gründen ist jedoch eine Aussage hinsichtlich der ermittelten Ergebnisse zu treffen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass diese Anpassungsprozesse sich aufgrund der üblichen Planungs-
dynamik weiter fortsetzen werden. Sofern keine nennenswerten Flächenabweichungen eintreten, bleibt das Gesamtergebnis hiervon unberührt.

Flächenabweichungen

1. Hotel Manforter Straße

In den Untersuchungen wurde das Hotel mit Planungsstand der Bauvoranfrage mit einer Fläche von 3107 qm zugrunde gelegt. Ein Bauantrag ist in der Bearbeitung; die Flächen werden eine ähnliche Größenordnung haben.

2. vorhabenbezogener B-Plan Postgelände

Für die Verkehrserzeugung wurde 5.570 qm (von 35.800 qm Gesamtfläche) als „gewerbliches Wohnen“ zugrunde gelegt. Im Laufe des Planungsprozesses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" wurde die Nutzungsart „Gewerbliches Wohnen“ in „sonstige Beherbergungsbetriebe“ geändert. Wird in der „Verkehrlichen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen BP V36/I“ und der Verkehrsuntersuchung der B-Pläne Wiesdorf Süd“ der Begriff "Bewohner" in Bezug auf den vorhabenbezogenen BP V36/I aufgeführt, so stellen diese die Nutzer der sonstigen Beherbergungsbetriebe dar. Dies gilt gleichermaßen für die Abkürzung "Einwohner" (Ew). Weiterhin sind unter "Wohneinheiten" (WE) die Nutzungseinheiten der sonstigen Beherbergungsbetriebe zu verstehen.

Für die Verkehrserzeugung werden in beiden Fällen sehr ähnliche Werte gewählt, d.h. es ergeben sich keine Änderungen.

3. Flächen City C

Hinsichtlich der fiktiven Nutzungen der heutigen Leerstände gab es unterschiedliche Auffassungen der Stadt Leverkusen und dem Planungsbüro Firu.

Für die Vorbelastung (aus den Leerständen) wurden für den Planfall 0 8.139 qm Leerstand Handel und 2.035 qm einzelhandelsbezogene Dienstleistung angesetzt. Die Summe beträgt 10.174 qm.

Eine geänderte Zuordnung in 9.500 qm Handel und 400 qm einzelhandelsbezogene Dienstleistung (Summe 9.900 qm) bewirkt nur eine Flächenverlagerung und ist für die Verkehrserzeugung nachrangig. Die Berücksichtigung der Gastroflächen (400 qm) erfolgt unverändert wie im Bestand im Planfall 4.

Eine fiktive Verkehrsbelastung aus den Leerständen der City C wurde bereits im modifizierten Planfall 0 (gezählte Bestandsbelastung + fiktive und genehmigte Nutzungen) berücksichtigt. Der genutzte Bestand wird im Planfall 4 mit berücksichtigt; hier werden nur die Differenzflächen zwischen fiktiven Nutzungen und der Planung berücksichtigt.

Eine Flächenänderung findet sich in der Zuordnung Einzelhandel, die maßgebende Fläche ändert sich von 6.900 qm auf 8.900 qm bei einer gesamten Planungsfläche der City C von 60.200 qm.

Fazit

Die durch den Planungsfortschritt ausgelösten Flächenmodifizierungen sind in der Gesamtbetrachtung als nachrangig zu sehen. Die Ergebnisse der Stellungnahme zum BP Postgelände und der Verkehrsuntersuchung Wiesdorf Süd ändern sich nicht.

Leverkusen 03.05.2021
ISAPLAN Ingenieur GmbH