



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1607

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-247-I-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

02.11.2022

Datum

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

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)"
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ bezieht sich auf ein innerstädtisches Gebiet in Leverkusen-Wiesdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch folgende Straßen begrenzt:

- Im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

Verfahrensart:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247/I erfolgt im sogenannten Vollverfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB inkl. der Erarbeitung eines Umweltberichts. Die Durchführung der 29. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“ (Vorlage Nr. 2022/1756) erfolgt im Parallelverfahren.

Planungsanlass und Ziele der Planung:

Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um insbesondere dem Bedarf der Wohnraumnachfrage in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, das Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und neue Nutzungen zu ergänzen. Dabei kommt vornehmlich der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken sowie der Verteilung der Nutzungen eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz Rechnung zu tragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247/I sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung - gemäß dem Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Parallel dazu werden durch die 29. Änderung des Flächennutzungsplans die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden städtebaulichen Strukturen. Ermöglicht werden soll vorwiegend eine urbane Mischnutzung aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sowie sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Wie im restlichen Leverkusener Stadtgebiet besteht auch im Stadtteil Wiesdorf ein Mangel an Wohnraum quer durch alle Segmente des Wohnungsmarkts. Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur im Baugesetzbuch geforderten Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumsbildung unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung geleistet. Dies wird untermauert durch die Verpflichtung des Investors, 30 % des Wohnungsbaus als geförderten bzw. in preisgedämpfter Form zu errichten. Durch die angestrebte Nutzungsmischung wird dem gesetzlichen Anspruch der Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung Rech-

nung getragen. Zusammen mit den vielfältigen Maßnahmen für den Klimaschutz und die konsequente Anwendung des städtischen Mobilitätskonzepts wird hier ein vitales und nachhaltiges Quartier entstehen, das den Stadtteil Wiesdorf stärken wird und eine Vorbildfunktion für weitere Projekte dieser Art haben kann, so wie es im InHK Wiesdorf vorgesehen ist.

Für den südlichen Teil des Plangebiets wird - hauptsächlich bedingt durch die Vorgaben des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes - eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dadurch soll ein baulicher „Puffer“ zu dem südlich angrenzenden Chempark geschaffen werden. Hier bietet sich die Möglichkeit, dass z. B. Büro- und Verwaltungsstandorte von im Chempark Leverkusen ansässigen Unternehmen im Plangebiet integriert werden können. Dabei soll eine geordnete Erschließung des Gesamtgebiets und insbesondere des Blockinnenbereiches gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die Umsetzung eines fortschrittlichen Mobilitätskonzeptes und die geordnete und verträgliche Unterbringung diesbezüglicher Flächen für die Mobilität (Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Fahrradstellplätze, Mobilitätsstation etc.).

Weitere Schwerpunkte der Planung sind der Schutz vor Störfällen und die Reduzierung klimatischer Auswirkungen durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie Konzepte zum Umgang mit Niederschlagswasser. Hinzu kommt die Bewältigung der Anforderungen des Immissionsschutzes durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Chempark Leverkusen und anderer emittierender Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets.

Das Flurstück 218 (Lichstraße 15-21) befindet sich nicht in der Verfügungsberechtigung des Investors. Für dieses in den hinteren Teilen überwiegend als Stellplatzfläche in Erscheinung tretende Grundstück wird eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehen. Weitere Grundstücke im nördlichen Verlauf der Birkengartenstraße, der Lichstraße sowie im nördlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Diese Grundstücke befinden sich analog des Flurstücks 218 ebenfalls nicht im Besitz der Vorhabenträgerin, konkrete Maßnahmen oder Planungen sind hier zunächst nicht geplant. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Baublock bis an die jeweils umliegenden Straßen ganzheitlich überplant werden soll.

Verfahrensstand und Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ gefasst (Vorlage Nr. 2020/3491). Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde zudem die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ sowie die Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung (städtebauliche Studie) beschlossen (Vorlage Nr. 2020/3491).

Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung wurde in den Monaten November 2020 bis Februar 2021 durchgeführt. Dabei wurde mit einstimmigem Beschluss der Jury am 26.02.2021 der Entwurfsbeitrag des Planungsteams Hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure mit Ziegler Grünkonzepte zur weiteren Umsetzung ausgewählt. Das Ergebnis der Mehrfachbeauf-

tragung wurde gänzlich in den Bebauungsplanentwurf integriert. Ergänzt wurde hierbei nur eine Neubebauung auf dem Flurstück 218 (Lichstr. 15-21), wie es auch von der Jury schon empfohlen wurde.

In seiner Sitzung am 07.06.2021 stimmte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Entscheidung des Auswahlgremiums zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum MontanusQuartier in Leverkusen-Wiesdorf zu. Zudem wurde gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde auf eine Bürgerinformationsveranstaltung verzichtet. Die Pläne wurden in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 im Foyer des Elberfelder Hauses ausgehangen sowie ins Internet eingestellt. Um das Projekt - ähnlich wie in einer Präsenzveranstaltung - der Öffentlichkeit vorstellen zu können, wurden die Pläne und das Verfahren erstmals zusätzlich auch über einen Videoclip auf der Internetseite der Stadt Leverkusen präsentiert.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Seitens der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme vonseiten der den Chempark Leverkusen vertretenden Currenta eingebracht. Die Stellungnahme bezog sich hauptsächlich auf folgende Themen:

- Umgang mit der Nähe zum Chempark, Vermeidung einer Konflikterhöhung aufgrund der Störfall-Thematik,
- Erhöhte Schallimmissionen im Plangebiet, erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz (insbesondere Gebäudeausrichtung), z. T. Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf folgende Themen:

- Umgang mit der Nähe zum Chempark, Vermeidung einer Konflikterhöhung aufgrund der Störfall-Thematik (Bezirksregierung Köln, Dez. 53 Immissionsschutz),
- erhöhte Schallimmissionen im Plangebiet, erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz (insbesondere Gebäudeausrichtung), z. T. Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (FB 32 Umwelt, IHK),
- Untersuchung der Lufthygiene, mikroskalige Ausbreitungsberechnung für Ist- und Planfall (FB 32 Umwelt),
- Entwässerungskonzept, Möglichkeiten zur Versickerung und Niederschlagsretention (FB 32 Umwelt, Bez.-Reg. Köln, Dez. 54 Wasserwirtschaft),
- Möglichkeit zur Verortung einer Wertstoffinsel im Plangebiet für Glas (Unterflursystem), Elektroschrott und Altkleider (FB 32 Umwelt),
- sensibler Umgang mit Baudenkmälern an der Lichstraße (FB 63 Untere Denkmalbehörde),
- Bereitstellung von ausreichend oberirdischen Besucherstellplätzen, vornehmlich für Handwerksbetriebe (FB 36, Ordnung und Straßenverkehr, Handwerkskammer zu Köln).

Die o. g. Anmerkungen wurden im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.

Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption nach der frühzeitigen Beteiligung:

Die Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung und die Ergebnisse der Gutachten (Anlage 6 bis 14 der Vorlage) regten eine Vielzahl von kleineren Änderungen im städtebaulichen Entwurf (Anlage 5 der Vorlage) an. Dieser wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, welcher vor Satzungsbeschluss mit dem Investor abgeschlossen wird. Die wesentlichen Änderungen in der städtebaulichen Konzeption, welche auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans und die geplanten Regelungen für den o. g. städtebaulichen Vertrag münden, sind im Folgenden genannt:

- Erhöhung der Neubauten entlang der Birkengartenstraße und der anschließenden beiden Gebäuderiegel in östlicher Richtung zur Friedrich-Ebert-Straße um ein Vollgeschoss aus Gründen des Schallschutzes,
- Abstimmung der Neubauten hinsichtlich Nutzungen und Konzeption auf die Belange des Störfallschutzes,
- Anpassung der Dachform des Neubaus östlich der Lichstraße 15 sowie die Verkleinerung des Gebäudes auf dem Fremdgrundstück (Flurstück 218) zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes,
- Vergrößerung der Anzahl der Besucherstellplätze im „Mobilitäts-Hub“ (Stichstraße von der Birkengartenstraße), u. a. zur Verbesserung der Belange von Handwerksbetrieben und Paketdiensten,
- Abstimmung von Belangen der Fassadenbegrünung, der Entwässerung und der architektonischen Gestaltung im städtebaulichen Entwurf.

Die o. g. gestalterischen und umweltbezogenen Verbesserungen stellten insgesamt betrachtet, lediglich eine Modifizierung des anspruchsvollen und innovativen Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung dar und folgten auch den getroffenen Überarbeitungsempfehlungen der Jury.

Prüfung der Umweltbelange:

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange ist erfolgt und als Umweltbericht zum Bebauungsplan als ein gesonderter Teil in die Begründung (Anlage 4 der Vorlage) eingeflossen.

Weiteres Vorgehen:

Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfsfassung ist es gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Nach der öffentlichen Auslegung der Planung werden dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung der Äußerungen und Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren (Abwägungsbeschluss) und die Planung als Satzungs exemplar vorgelegt.

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19 Pandemie:

Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 247/I in Originalgröße A0 (Anlage 2 der Vorlage)

sowie das städtebauliche Konzept (Anlage 5 der Vorlage) sowie die Fachgutachten zum Bebauungsplan (Anlagen 6 bis 14 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.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die zur Erstellung der Vorlage erforderlichen Details konnten kurzfristig abgestimmt werden, sodass die Vorlage noch zum Nachtragstermin in die Gremien eingebracht wird. Die Vorlage geht im Parallelverfahren einher mit der Vorlage „Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“- (Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die öffentliche Auslegung), die bereits über die Einladung auf die Tagesordnungen genommen wurde.

Anlage/n:

BPL_247_I Anlage 01 Geltungsbereich_pws
BPL_247_I Anlage 02 Bebauungsplan_A0_pws
BPL_247_I Anlage 03 Textliche Festsetzungen
BPL_247_I Anlage 04 Begründung_11.10.2022
BPL_247_I Anlage 05 Städtebauliches Konzept_A2_pws
BPL_247_I Anlage 06 Seveso-Betrachtung_11.03.2022_pws
BPL_247_I Anlage 07 Schalltechnische Untersuchung_15.09.2022_pws
BPL_247_I Anlage 08 Artenschutzprüfung_11.07.2022_pws
BPL_247_I Anlage 09 Landschaftspfl._Begleitplan_20.07.2022_pws
BPL_247_I Anlage 10 Entwässerungskonzept_31.08.2022_pws
BPL_247_I Anlage 11 Verkehrskonzept_17.08.2022_pws
BPL_247_I Anlage 12 Mobilitätskonzept_16.09.2022_pws
BPL_247_I Anlage 13 Luftschadstoffuntersuchung_13.09.2022_pws
BPL_247_I Anlage 14 Besonnungsstudie_11.10.2022_pws