



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 248/I

„Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“



Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 04.10.2023



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Begründung	4
1	Geltungsbereich	4
2	Anlass und Ziel der Planung	4
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziel der Planung	5
3	Verfahren	5
3.1	Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	5
3.2	Städtebauliche Studie	5
4	Planungsbindungen	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne	6
4.4	Landschaftsplan	6
4.5	Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene	7
4.6	Artenschutz	7
4.7	Wasserschutzgebiete, Grundwasser	7
4.8	Boden, Altlasten	7
4.9	Kampfmittel, Erdbebengefährdung	7
4.10	Luft, Klima	7
4.11	Denkmalschutz	7
4.12	Eigentumsverhältnisse	7
5	Fachplanungen	8
5.1	Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept	8
5.2	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten	8
5.3	Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels	8
5.4	Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept	8
5.5	Stadtteilentwicklungskonzept	9
5.6	Integration City Leverkusen-Wiesdorf	9
6	Bestand, Ausgangssituation	10
6.1	Vorhandene Nutzung und Umgebung	10
6.2	Verkehrliche Erschließung	10
6.2.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
6.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	10
7	Planung, Städtebauliches Konzept aus der städtebaulichen Studie	11
7.1	Leitidee	11
7.2	Städtebau	11



7.3	Freianlagen.....	11
7.4	Erschließung.....	12
7.5	Nutzungsmischung	12
7.6	Nachhaltigkeit.....	13
7.6.1	Regenwassermanagement.....	13
7.6.2	Energie.....	13
7.6.3	Biodiversität / Begrünung	13
7.6.4	Treffpunkte & Gemeinschaftsplätze/ Akustische Behaglichkeit.....	13
7.6.5	Materialien.....	13
7.6.6	Bauweise.....	14
7.6.7	Visuelle Behaglichkeit.....	14
7.7	Empfehlungen des Bewertungsgremiums zum Siegerentwurf	14
7.8	Technische Ver- und Entsorgung.....	15
7.8.1	Versorgung.....	15
7.8.2	Entwässerung.....	15
7.8.3	Abfallentsorgung	15
8	Gutachten	15
9	Begründung der Festsetzungen	16
Teil B: Umweltbericht		17
10	Umweltbericht	17
10.1	Artenschutz.....	17
10.2	Fläche.....	17
10.3	Boden.....	17
10.4	Klimaschutz	17
10.5	Lärmbelastung.....	17
10.6	Störfallproblematik.....	17
Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges		19
11	Städtebauliche Kennziffern (lt. Entwurfsverfasser)	19
12	Bodenordnung	19
12.1	Bauabschnitte.....	19
13	Kosten und Durchführung der Planung	19



Teil A Begründung

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ befindet sich im Stadtbezirk I, im Stadtteil Wiesdorf, südlich der Wöhlerstraße.

Mit der Änderung des Geltungsbereichs gegenüber der Beschlusslage zur Aufstellung des Bebauungsplans wird er wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wöhlerstraße und der denkmalgeschützten Wohnsiedlung Kolonie II Anna,
- im Osten durch das Gebäude des Kinos „Kinopolis“,
- im Süden durch den Gebäudekomplex, bestehend aus Rathaus und Rathaus-Galerie,
- im Westen durch die Einkaufspassage „Luminaden“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, in der Flur 19 vollständig die Flurstücke 386, 387, 388, 389, 390, 424, 433, 434 sowie Teile der Flurstücke 310, 385, 391, 392, 405, 423, 436 und 520.

Der Geltungsbereich befindet sich überwiegend im Eigentum zweier Grundstückseigentümerinnen. Die Union Investment Real Estate GmbH ist Eigentümerin der südöstlichen Flächen inklusive der Rathaus-Galerie und des Deutsche Bank-Gebäudes. Im Eigentum der Hansainvest GmbH (vertreten durch CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG) befinden sich die nördlichen und westlichen Grundstücksteile inkl. des Geschäftsgebäudes, das u.a. an die Einzelhandelsketten Peek und Cloppenburg, Rossmann und TK Maxx vermietet ist. Die Eigentumsverhältnisse werden im Abschnitt 4.12 aufgeführt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen aus den Anlagen 1.1 und 1.2 zur Vorlage Nr. 2023/2404 zu entnehmen.

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass der Planung

Mit der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts (InHK) Leverkusen-Wiesdorf entstand ab 2016 ein umfangreicher Maßnahmenkatalog für eine zukunftsfähige Innenstadt in Leverkusen-Wiesdorf. Die Initiierung und Qualifizierung von mindergenutzten Innenstadtflächen durch private Dritte bilden hier einen wichtigen Bestandteil. In diesem Zusammenhang wird nun das Gebiet „südlich Wöhlerstraße“ zwischen Rathaus-Galerie, Kinopolis, Luminaden und der Wöhlerstraße, als wichtiger städtebaulicher Entwicklungsbaustein näher betrachtet.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend für Stellplätze und die Andienung der Geschäftshäuser P&C sowie Rathaus-Galerie genutzt, an die südöstlich eine dreigeschossige Bebauung angrenzt. Aufgrund der besonderen Lage als nördlicher Eingang zur Innenstadt und um die interdisziplinäre Qualität an dem Standort sicherzustellen, beabsichtigen die Stadt Leverkusen und die Grundstückseigentümerinnen Union Investment Real Estate GmbH und die Hansainvest GmbH (vertreten durch CT Real Estate Partners GmbH & Co. KG) die städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung der mindergenutzten Flächen im Süden der Wöhlerstraße. Vorgesehen ist eine Durchmischung von Wohn- und Büronutzungen einschließlich arrodierender Nutzungen.



2.2 Ziel der Planung

Ziel der städtebaulichen Planung ist, die Entwicklung eines attraktiven Stadteingangs mit Aufenthaltsqualitäten, innovative bauliche und nutzungsstrukturelle Ergänzungen der großformatigen Architekturen, sinnvolle Organisation und Planung der Verkehrssituation sowie Schaffung einer angemessenen Anbindung an die nördlich anschließende denkmalgeschützte Wohnkolonie. Dabei wird angestrebt, den gestalterisch unattraktiven „Hinterhofcharakter“ südlich der Wöhlerstraße durch eine städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu beseitigen.

Vorgesehen ist die Schaffung einer nachhaltigen und resilienten Nutzungsperspektive mit einer Durchmischung von Wohnen, Dienstleistung und Büros sowie belebenden Angeboten in den Erdgeschosszonen. Gastronomie und Hotelnutzung sind nicht ausgeschlossen. Neue Einzelhandelsnutzungen sollen zwecks negativer Auswirkungen auf den Geschäftsbestand der Rathaus-Galerie lediglich in eingeschränktem Maße geschaffen werden.

Von besonderer Relevanz ist zudem die Neuorganisation des oberirdischen Stellplatzangebots, der Tiefgaragenzu- und -abfahrten, die Sicherung der Anlieferungen des Einzelhandels sowie die Integration freizugänglicher Fahrradstellplätze.

Außerdem sind Maßnahmen zur Reduzierung von Überhitzung und Überflutung durch Starkregenereignisse aufzuzeigen. Modernes, ökologisches und klimagerechtes Bauen steht im Vordergrund.

3 Verfahren

3.1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Eine Bauvoranfrage für einen Teilbereich des Plangebiets hat dazu geführt, sich intensiv mit diesem Bereich auseinanderzusetzen. Mit dem Ziel zur städtebaulichen Neuordnung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen am 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248/I "Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße" (Vorlage Nr. 2021/0326) beschlossen. Dabei wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ überplant.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde parallel vom Rat der Stadt Leverkusen die Veränderungssperre nach §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB (Vorlage Nr. 2021/0329) beschlossen, deren Verlängerung (Vorlage Nr. 2022/1772) in der Sitzung am 12.12.2022 beschlossen wurde.

3.2 Städtebauliche Studie

Um die interdisziplinäre Qualität an dem Standort sicherzustellen, haben die Stadt Leverkusen und die Grundstückseigentümerinnen sich dazu entschieden, die städtebauliche Studie „südlich Wöhlerstraße – Wiesdorf“ durchzuführen, deren Kosten zu gleichen Teilen gedrittelt wurde.

Ziel der städtebaulichen Studie war es, eine gemeinsame Perspektive für die gesamten Grundstücksflächen zu entwickeln, die sowohl eine städtebauliche Aufwertung insgesamt als auch individuelle Entwicklungsmöglichkeiten für die Einzeleigentümerinnen ermöglicht. Gesucht wurde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklungsperspektive als Grundlage für das notwendige Bauleitplanverfahren sowie als verbindlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Leverkusen und die privaten Eigentümer.

Die Auswahl der drei teilnehmenden Architektur-/ Stadtplanungsbüros erfolgte durch die Auftraggeberinnen, die mit Freiraumplanern zusammen interdisziplinäre Teams bilden sollten.

Die städtebauliche Studie hat im Zeitraum vom 12.12.2022 – 19.06.2023 stattgefunden. Mit einer großen Mehrheit (9 Stimmen dafür/1 Stimme dagegen) hat sich das Bewertungsgremium



für den Entwurf des Teams HPP Architekten mit + grün Landschaftsarchitektur entschieden. Zunächst soll unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums der Siegerentwurf fortgeschrieben werden.

4 Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Region Köln, als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im jeweiligen Plan zur Erläuterung des GEP werden keine Aussagen getroffen, die das Plangebiet berühren.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) dar. Die Darstellung wird ergänzt durch das Signet eines Parkplatzes sowie der Abgrenzung eines „Zentrums“.

Gemäß der BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der beabsichtigten Wohnnutzung ist im weiteren Planungsverfahren zu prüfen.

4.3 Planungsrecht, rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ überplant einen Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ mit Rechtskraft vom 28.06.2007.

Der Bebauungsplan Nr. 166/I setzt als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet Kerngebiet (MK) fest. Ebenfalls festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätze erfolgten eng am städtebaulichen Konzept bzw. an der vor Rechtskraft des Bebauungsplans realisierten Bebauung. Entlang der Wöhlerstraße wird die große zusammenhängende Fläche nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Der Friedrich-Ebert-Platz und der Wiesdorfer Platz werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt. Für eine Teilfläche des „Friedrich-Ebert-Platzes“ wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist auf die Flächen, für die ein Planerfordernis besteht, anzupassen. Mit der Änderung des Geltungsbereichs werden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112/I „Wiesdorf – Stadtmitte“ und des Bebauungsplanes Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ überplant. Die Flächen der Wöhlerstraße im Norden des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und Neuordnung der Flächen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen. Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans überschrieben.

4.4 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan der Stadt Leverkusen werden keine planungsrelevanten Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans getroffen. In ca. 340 m nördlicher und östlicher Entfernung des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung von Grünflächen. In diesem Schutzgebiet befinden sich zudem mehrere Naturdenkmäler.



4.5 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet auf EU- oder nationaler Ebene und ist weder Bestandteil eines gemeldeten FFH-Gebiets noch eines Vogelschutzgebiets oder deren Wirkungszone.

4.6 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und die Ergebnisse sind in der Planung umzusetzen.

4.7 Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Im Plangebiet befindet sich kein temporäres oder dauerhaftes Oberflächengewässer. Es liegt weder in den Hochwasserschutzzone HQ häufig, HQ 100 oder HQ extrem, noch in einer Trinkwasserschutzzone oder im Bereich des Grundwassernutzungsverbots.

Gemäß den Starkregenkarten der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet geringfügig betroffen. In den Bereichen der Tiefgaragenzufahrten wurde in den Starkregenereignissen (50-jähriges, 100-jähriges, sehr selten) eine Wassertiefe von > 1,0 m gemessen.

4.8 Boden, Altlasten

Das Plangebiet ist derzeit vollständig versiegelt. Im Plangebiet liegt eine ehemalige Fläche als Betriebsstofflager des ehemaligen Bayer-Kaufhaus-Wiesdorf, die als Altstandort mit der Nr. SW2008 gekennzeichnet ist, deren vollständige Sanierung bereits erfolgte. Zum heutigen Stand liegen keine weiteren Kenntnisse über Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

4.9 Kampfmittel, Erdbebengefährdung

Die Kampfmittel- und Erdbebengefährdung ist im Rahmen des Verfahrens und der Umsetzung der Planung zu prüfen.

4.10 Luft, Klima

Ein Umweltbericht ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellen und die Ergebnisse sind in der Planung umzusetzen.

4.11 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und in der angrenzenden Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, für deren Erhaltung ein allgemeines Interesse besteht.

4.12 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum zweier Grundstückseigentümerinnen. Die Union Investment Real Estate GmbH ist Eigentümerin der südöstlichen Flächen (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 389, 390, 391, 392, 424, 423). Im Eigentum der Hansainvest GmbH befinden sich die nördlichen und westlichen Grundstücksteile (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 385, 386, 387, 388). Lediglich die öffentlichen Flächen des „Friedrich-Ebert-Platz“ im Osten des Plangebiets (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 405, 433, 434 und 436) sind im Eigentum der Stadt Leverkusen. Zudem sind die zur Erweiterung des Geltungsbereichs vorgeschlagenen nördlichen Flächen (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Teilabschnitte der Flurstücke 310 und 520) im Eigentum der Stadt Leverkusen.



5 Fachplanungen

5.1 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Das Plangebiet liegt im näheren Umfeld des CHEMPARK Leverkusen. Der Betriebsbereich des CHEMPARK stellt einen Betrieb im Sinne der Seveso- Richtlinie dar (Störfallbetrieb). Gemäß Artikel 13 Abs. 1 der aktuellen Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Leverkusen hat daher durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) das Gutachten „Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept“ erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Satzung beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung der Inhalte erfolgt über die förmlichen Bauleitpläne und sonstige städtebauliche Instrumente.

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes befindet sich das Plangebiet innerhalb der sogenannten Planungszonen 2, innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen. Unter Wahrung des Gebietscharakters kann in der Planungszone 2 eine Entwicklung stattfinden, die keine Verschärfung der Gemengelage bewirkt. Für die angestrebte bauliche und funktionale Veränderung des Standorts südlich der Wöhlerstraße bedeutet dies grundsätzlich: Die Neuausrichtung darf kein signifikant höheres Besucheraufkommen erzeugen als dies zuvor der Fall war. Als Referenz dient dabei das Besucheraufkommen der ursprünglich genehmigten Nutzung.

Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht und wie eine ggf. resultierende Konfliktbewältigung erreicht werden kann, soll im weiteren Bebauungsplanverfahren eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt werden, deren Ergebnisse der Planung zugrunde gelegt und ggf. daraus resultierende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht werden.

5.2 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen von 2018 wurde das Plangebiet ebenfalls näher betrachtet. Hier soll das Hauptzentrum, im dem das Plangebiet liegt, vor Spielhallen und Wettbüros geschützt werden, um dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegenzuwirken.

5.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Die Stadt Leverkusen hat das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept neu aufgestellt (Fort-schreibung 2017). Dieses hat der Rat der Stadt Leverkusen am 18.12.2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In dem Einzelhandelskonzept kann das Plangebietes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Wiesdorf „Hauptzentrum“ eingeordnet werden.

5.4 Gesamtstädtisches Mobilitätskonzept

Der Rat der Stadt Leverkusen hat im Juni 2020 das Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ als gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Das Mobilitätskonzept definiert die Ziele und Strategien im Bereich der Mobilität für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Das Mobilitätskonzept befasst sich hierbei mit allen für Leverkusen relevanten Mobilitätsthemen und definiert Strategien und auch Maßnahmenempfehlungen, um die Mobilität in Leverkusen zukunftsgerichtet zu gestalten, Konflikte mit weiteren Zielen der Stadtentwicklung zu lösen und die Lebensqualität in Leverkusen insgesamt weiter zu erhöhen. Ein zentrales Ziel ist hierbei die Gestaltung der Verkehrswende hin zu einer umweltschonenden und ressourcensparenden Mobilität.



Im Mobilitätskonzept werden alle Verkehrsarten (Rad- und Fußverkehr, ÖPNV und Kfz-Verkehr) detailliert betrachtet und es fließen innovative sowie zukunftsweisende Themen der Verkehrsentwicklung ein. Als integriertes Planwerk ist das Mobilitätskonzept verkehrsmittelübergreifend angelegt und deckt sowohl den Personen- als auch den Güterverkehr sowie alle Verkehrszwecke ab (Arbeit, Ausbildung, Freizeit und Tourismus, Einkauf, Begleitwege etc.).

Leitziel ist die „Stärkung der Stadt- und Lebensqualität in Leverkusen durch eine vielfältige und zukunftsfähige Mobilitätsentwicklung“. Das Leitziel knüpft an bereits bestehende Ziele anderer Konzepte der Stadt Leverkusen an.

Die Planung entspricht den übergeordneten Zielen des gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts Leverkusen 2030+.

5.5 Stadtteilentwicklungskonzept

Das Plangebiet ist ebenfalls Teil des Integrierten Handlungskonzeptes Leverkusen-Wiesdorf (InHK Wiesdorf), das im Oktober 2018 vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossen wurde. Es definiert Ziele für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Wiesdorf. Eines der dort definierten Ziele lautet „Stadtbild aufwerten, Zäsuren überwinden und Verbindungen schaffen“.

Von der Wöhlerstraße geht aufgrund ihrer Gestaltung mit einem aufgemauerten und begrünten Mittelstreifen sowie des hohen Verkehrsaufkommens eine starke Trennwirkung zwischen der City und der nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Kolonie II Anna aus. Hier ist daher das Projekt 5.9 „Aufwertung Anbindung Kolonie, Bereich Wöhlerstraße“ (vgl. InHK Wiesdorf, S. 45) aufgenommen worden. Die Entwicklungsziele sind dabei: „Anbindung und Verbesserung der Sichtbarkeit der Kolonie II Anna an das Zentrum“ sowie die „Schaffung besserer Queerungsmöglichkeiten“.

Des Weiteren stellt die Verbindung der Friedrich-Ebert-Straße durch die Rathausgalerie zur Dhünnstraße eine „zu stärkende Wegeverbindung“ laut „Räumlichem Leitbild“ dar (s. InHK Wiesdorf, S. 39).

5.6 Integration City Leverkusen-Wiesdorf

Ein städtebauliches Gutachten, „Integration City Leverkusen-Wiesdorf, Rahmenbedingungen zur Anpassung der Innenstadt“, wurde von dem Büro Städtebau Prof. Ackers in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht von der Stadt Leverkusen 2006/2007 erstellt. Allerdings wurden aus diesem Gutachten nur sehr vereinzelte Maßnahmen umgesetzt. Es diente dazu mögliche Dynamiken, welche aufgrund des Neubaus des ECE Einkaufszentrums entstehen können, vorteilhaft für den restlichen Einkaufsstandort zu nutzen. Teil des Gutachtens sind unter anderem die Wohnkolonie als auch das südliche Plangebiet. Im Abschnitt 2.3 Vernetzung: Zusammenhänge weiterentwickeln wird unter anderem die Rad- und Fußwegachse Friedrich-Ebert-Straße und Dhünnstraße betrachtet, welche durch das östliche Plangebiet verläuft. Für diese und weitere Wegeverbindungen in diesem Umfeld werden zwei Varianten vorgestellt. Im Weiteren wird der Teilbereich der Wöhlerstraße spezifischer analysiert, bewertet und räumliche Ziele formuliert:

- Klärung des Verhältnisses von öffentlichem und privatem Raum
- Qualifizierung als öffentlicher Raum: Ränder, Grenzen, Raum
- Funktionsfähigkeit der Stadt sichern: Qualifizierung eines stabilen Netzes von Beziehungen für Fußgänger und Radfahrer
- Wöhlerstraße als Promenade mit Qualitäten für Fußgänger und Radfahrer



6 Bestand, Ausgangssituation

6.1 Vorhandene Nutzung und Umgebung

Das Plangebiet grenzt an die denkmalgeschützte Wohnsiedlung Kolonie II Anna im Norden und im Süden an großformatigen Architekturen der Rathaus-Galerie und der Einkaufshäuser „P&C“ und „Luminaden“, die im Weiteren Verlauf an die City-C anschließen.

Derzeit wird die Fläche überwiegend für Stellplätze und Andienung der Geschäftshäuser P&C sowie Rathaus-Galerie genutzt, an die südöstlich eine dreigeschossige Bebauung angrenzt, welche von der Deutschen Bank genutzt wird. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt.

6.2 Verkehrliche Erschließung

6.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage. Rund 10 Autominuten entfernt erreicht man sowohl die Autobahnauffahrt 24 „Leverkusen“ als auch die Auffahrt 23 „Kreuz Leverkusen“ der BAB 3. Die BAB führt zum einen Richtung Ruhrgebiet als auch in Richtung Rhein-Main-Gebiet über Köln. Am Autobahnkreuz kreuzt sie die BAB 1. Weiter östlich des Autobahnkreuzes geht die BAB 59 von der BAB 1 ausgehend ab, diese führt Richtung Düsseldorf.

Östlich des Plangebiets verläuft der Europaring (Bundesstraße 8). Ausgehend von der Wöhlerstraße führt die Dhünnstraße in die nördlich in Wiesdorf gelegenen Wohnsiedlungen.

Durch den nördlichen Teil des Plangebiets verläuft die Wöhlerstraße. Abgehend der Wöhlerstraße Richtung Norden verlaufen die Van't-Hoff-Straße, welche von der Wöhlerstraße nur fußläufig erreichbar ist, und die Dhünnstraße. Zwischen den Straßen, entlang der Wöhlerstraße, ist ein Parkplatz gelegen. Südlich der Wöhlerstraße befindet sich eine zusammenhängende straßenbegleitende Parkplatzfläche, welche durch zwei Zufahrten westlich des Kinopolis erschlossen wird und von der zwei Tiefgaragen-/Parkhauszufahrten abgehen. Zudem befindet sich im Südosten ein Gebäude, welches von der Deutschen Bank genutzt wird. Des Weiteren befinden sich drei Zugänge zum Wiesdorfer Platz, gelegen westlich und östlich (Friedrich-Ebert-Platz) des Gebäudes des Bekleidungsgeschäfts P&C, und südlich des Deutschen Bank Gebäudes durch die Rathaus-Galerie im Plangebiet. Das Passieren der Rathaus-Galerie für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist als wichtige Wegebeziehung auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten von 8.00 bis 20.00 Uhr möglich und vertraglich gesichert. Der 24-Stunden-Durchgang ermöglicht die durchgängige Querung von der Wöhlerstraße zum Friedrich-Ebert-Platz.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

An das Plangebiet angrenzend liegt die Bushaltestelle „Rathaus-Galerie“, welche von vier Buslinien (Linie 203, 208, 211, N23) angefahren wird. Die Linien ermöglichen eine gute Anbindung in das gesamte Stadtgebiet. Weitere Buslinien, u.a. zwei Schnellbusse und Fernbusverbindungen, fahren von weiteren in unmittelbarer Nähe gelegenen Bushaltestellen ab. Der neuerichtete Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Leverkusen- Mitte liegt 500 m fußläufig vom Plangebiet entfernt. Des Weiteren wird der unmittelbar an den ZOB angrenzende DB Bahnhof „Leverkusen-Mitte“ von zwei Regionalbahnen (RE5 und RE1 (RRX)) und einer S-Bahn (S6 Köln - Essen) angefahren.

Der Bahnhof Leverkusen-Mitte wird aktuell als Haltepunkt des Rhein-Ruhr-Express (RRX) ausgebaut.

Ergänzend zum ÖPNV-Angebot befindet sich vor dem Kinopolis an der Wöhlerstraße eine Fahrradverleihstation „wupsiRad Leverkusen“.



7 Planung, Städtebauliches Konzept aus der städtebaulichen Studie

7.1 Leitidee

Der städtebauliche Entwurf zielt darauf ab, die denkmalgeschützte Wohnsiedlung II Anna und die Innenstadt in Nord-Süd- Richtung zu verbinden. Um diesen Vorsatz zu erreichen, werden fünf städtebauliche Strategien vorgeschlagen:

1. Die chaotische Verkehrssituation an der Wöhlerstraße und im Planungsgrundstück soll durch die Deckelung des Wirtschaftshofs und der Neudefinition des Straßenraumes ordnen und beruhigen. Durch breitere Gehwege, beidseitige Fahrradwege, bequeme Fahrspuren und eine Erhöhung der Grünbilanz, kann die Wöhler Straße zur *Wöhler Allee* verwandelt werden und den Weg zum Rhein weisen.
2. Beide Stadtstrukturen zu verknüpfen durch drei Straßenübergänge für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Passagen unterscheiden sich hierarchisch voneinander, wobei die Dhünnpassage als wichtigste Nord- Südverbindung zwischen der Leverkusener Sportmeile (Dhünn) und Innenstadt hervorsteht.
3. Einen Stadteingang gestalten, der die vorhandenen Einrichtungen aufgreift und mit Sondernutzungen im Erdgeschoss unterstützt. Es werden zwei Baukörper vorgeschlagen, die das Wohnen, Arbeiten, Beherbergung und Freizeit ermöglichen. Außerdem soll Qualität durch eine stadträumliche Neuordnung geschaffen werden.
4. Die Setzung eines 16-geschossigen Hochpunkts, sodass eine Landmarke am Eingangs- und Gelenkpunkt zur Verbindungen entsteht und eine Ergänzung der Hochpunkte in der Umgebung fortgesetzt wird.
5. Die gegenüberliegende Gartenstadt dient als Inspiration um den bisherigen Hinterhof zu einem Innenhof zu transformieren. Die Decke über den Wirtschaftshof könnte mit Begrünung und Gemeinschaftsflächen belegt werden, sodass es als ruhige zurückgezogene Zone für die Bewohner dient.

7.2 Städtebau

Es werden zwei offene Blöcke in Nord-Süd-Ausrichtung gebildet. Diese Blöcke vermitteln in Ihren Kanten, Dichten und Höhen von der Wohnkolonie II Anna und Carl-Leverkus-Straße, zu der schiefwinkligen Bebauung sowohl mit Flach- und Satteldachbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße. Städtebaulich betonte Eingänge in die neuen Häuser finden sich im Norden an der Wöhler Allee und am Kulturplatz im Osten. Sie bilden eine neue Passage und neue Platzkanten für Quartiersplätze als Schnittstellen zur unmittelbaren Nachbarschaft. Im Inneren der Blöcke lockert die Bebauung vielfältig auf, um genug Licht, Luft und Grünraum für das Quartier durchströmen zu lassen. Das von der Straße zurückgesetzte 16-geschossige Hotelgebäude schließt den grün ornamentierten Kulturplatz.

7.3 Freianlagen

In Anlehnung an die gegenüberliegende Gartenstadt umspielen organische Formen die prägnante Architektur des Neubaus und der Großstrukturen auf der südlichen Seite der Wöhlerstraße. Mit starkem gestalterischem Ausdruck bettet sich ein Maximum von Grünflächen an die Bestands- und Neubaustrukturen und gibt dazwischen wertvolle Räume frei, die den Blick auf die wichtigen Bereiche des Gebäudes ermöglicht und wertvolle Aufenthaltsflächen werden. Eine Mischung aus zukunftsfähigen Bäumen und mehrstämmigen Solitärs umspielt das Gebäude und schafft ein vielfältiges lebendiges Bild eines neuen Stadtgrünkonzeptes. Lebhaftes Staudenmischpflanzungen sind nicht nur pflegeleichte Bodendecker, sondern auch ein wertvoller Beitrag zu einem biodiversen Lebensraum in der Stadt. Insekten, insbesondere Bienen, aber auch Kleintiere finden hier Lebensraum und Nahrung für den Aufbau stabiler Populationen. Die so belebten Freiräume finden sich nicht nur im öffentlichen Raum, sondern erstrecken sich auch in die Innenhöfe im ersten Obergeschoss und über das begrünte Dach des Hotelgebäudes.



7.4 Erschließung

Die Außenanlagen sind autofrei und barrierefreundlich geplant. Grundsätzlich wird durch die Gestaltung der Wöhler Allee eine ruhigere Verkehrssituation erzielt, die den öffentlichen Verkehr und den Fahrrad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem Autoverkehr priorisieren. Die Verkehrsführung auf dem Vertiefungsgebiet wird von drei Zufahrten auf eine Grundstückszufahrt optimiert, sodass der Stadtraum aufgewertet werden kann. Die notwendigen Stellplätze werden in der geplanten Tiefgarage angeordnet, die sich fast unter der gesamten Fläche beider Bauteile erstreckt (siehe Stellplatzberechnung). In unmittelbarer Nähe der Gebäudeeingänge sind jeweils Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geplant. Außerdem befinden sich im Erdgeschoss weitere Fahrradabstellräume. Zur Förderung der Nutzung von nachhaltigen Verkehrsmitteln, wird im Entwurf z.B. eine Werkstatt für Fahrräder, ein Mobility Hub (wupsiRad), und E-Ladezonen (unter PV- Dächern auf dem Vonovia Parkplatz) angeboten.

7.5 Nutzungsmischung

Die vorgeschlagenen Nutzungen sollten vorhandene Aktivitäten stärken und ein neues Stadtbild für ein gesundes Leben in Leverkusen repräsentieren. Im Erdgeschoss befinden sich dementsprechend Einzelhandelsflächen wie z.B. Blumenladen, Yogastudio und Räume, die nur der Wohnungsgemeinschaft dienen, wie zum Beispiel Waschräume, Musikräume und Mieterkeller.

Das Eckhaus ist flexibel gestaltet, sodass es im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen Büroflächen oder Wohnungen beherbergen kann, wie z.B. eine Apotheke mit Arztpraxen in den Obergeschossen.

Im Haus 1 ist Wohnen kombiniert mit einem Gewerbeschwerpunkt (z.B. Arztpraxen) und einem Hotel an der „Dhünnpassage“ vorgesehen. Der Wohnungsmix im Haus 1 ist mit 40% 2- Zimmer Wohnungen, 40% 3- Zimmer Wohnungen, 20% 4- Zimmer Wohnungen geplant. Neben den wichtigen Fahrradwegen im Haus 2 befinden sich unterstützende Nutzungen wie Mobility Hub, Werkstatt, Gemeinschaftsküche/Kantine und Fahrradabstellräume. Im Haus 2 wird folgender Wohnungsmix vorgeschlagen: 44% 2- Zimmer Wohnungen, 40% 3- Zimmer Wohnungen, 15% 4- Zimmer Wohnungen vorgesehen (siehe Wohnungsmixberechnung)

Das Hotel wird direkt westlich vom Kulturplatz her betreten. Es wurde bewusst entschieden, dass sich im Erdgeschoss, sowohl die Lobby als auch der Frühstücksbereich befinden, sodass hier eine 24/7 Belegung des Eingangsbereiches der Rathaus Galerie stattfindet. Im 2. - 16. OG des Hotels liegen wiederholend alle Hotelzimmer mit Blick auf begrünte Aufenthaltsplätze, wie der Kulturplatz, oder die „Dhünnpassage“. Das Hotel ist mit 197 Zimmern geplant, bei einem Gesamtbetrag von 6866 m² BGF entspricht dies 35 m² BGF/Zimmer. Auf dem Dach befindet sich ein Dachgarten mit weitem Blick zum Rhein und einem kleinen Veranstaltungsraum, der gemietet werden kann (keine Versammlungsstätte).

Unter der überdeckten Fläche im Erdgeschoss befinden sich neben den Anlieferungsflächen für die Kaufhäuser und dem Hotel auch Technikräume und Lagerräume für das Hotel. Das Abfallkonzept der beiden Bauvorhaben sieht Bewirtschaftung in Müllräumen im Erdgeschoss vor (siehe Müllmengenberechnung). Gemäß Brandschutzkonzept sind Feuerwehraußstellflächen im öffentlichen Straßenland zu beachten. Die notwendige Zuwegung zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges und der der Notausgänge wurden in der Planung berücksichtigt (siehe Brandschutzkonzept). Die Wohnungen vom 1. bis 3. Obergeschoss können mit einer Handleiter erreicht werden. Die obersten Wohnungen sind absichtlich etwas größer geplant und nicht in Richtung Innenhof orientiert, sodass der zweite Rettungsweg über die Wöhler Allee gewährleistet wird.

Der zweite Rettungsweg des Hotels verläuft über eine außenliegende Treppe. Die erstreckten Podeste der Treppe dienen gleichzeitig der Pflege der Begrünung und Wartung der PV- Anlagen, die diese erschließen.



7.6 Nachhaltigkeit

7.6.1 Regenwassermanagement

Die Freianlagen des neuen Quartiers stehen unter den Vorzeichen der Blauen und Grünen Infrastruktur. So sind alle Dächer und Tiefgaragen begrünt, auch die Fassaden werden in Teilbereichen so ausgestaltet, dass Pflanzen gute Wachstumsbedingungen vorfinden. Im Innenbereich der Blockbebauung entsteht eine intensive Begrünung, die auf einer wasserspeichernden Drainagematte aufgebaut ist. Das gespeicherte Wasser ist pflanzenverfügbar. In den nicht unterbauten Bereichen werden die Oberflächenwasser im Starkregenfall in bodenbündigen Grünflächen oder in versickerungsfähige wassergebundenen Wegedecken, die gefahrlos überstaut werden kann, eingeleitet. Auch die Regelentwässerung wird grundwasserneubildend und pflanzenverfügbar ausgebildet. Insgesamt wird das Quartier stark durchgrünt, durch das erläuterte Regenwasserkonzept wird der Vegetation auch in trockenen Zeitabschnitten genügend Wasser zugeführt.

7.6.2 Energie

Die Wohnungen haben eine energetisch besonders vorteilhafte Süd-West-Ausrichtung für Photovoltaikanlagen auf dem Dach, mit der Möglichkeit zu qualitativem Wohnen in südliche Richtungen. Ein möglichst großflächiger Photovoltaikeinsatz kann dem neuen Quartier zu einer positiven Energiebilanz verhelfen. Die Südausrichtung ermöglicht den Einsatz von Passivhäusern, Energieplus-Häusern oder auch Massivbauhäusern ohne Heizungstechnik. Das neue Quartier kann als Energie-Plus-Quartier, dank Photovoltaikeinsatz, Wärmepumpe und Biogastank angesetzt werden. Das zentrale Element für die betriebliche Effizienz des Projekts ist eine Wärmepumpe. Damit wird kalte Energie aus dem Boden oder aus saisonalen Speichern entnommen, um Energie für die Beheizung des Projekts zu erzeugen. Das Projekt nutzt den Rückfluss dieser Energie, um den Kreislauf zu schließen und weitere saubere Energie zu erzeugen.

7.6.3 Biodiversität / Begrünung

Im Projekt werden für intensiv begrünte Flächen 80 cm Substrat angesetzt, 50 cm Substrat für leicht intensiv begrünte Flächen und 12 cm Substrat für extensiv begrünte Flächen. Innerhalb des Plangebietes wird die Pflanzung verschiedener standort-gerechter Bäume geplant. Klimaresiliente Bäume, wie z. B. Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus mahaleb (Weichselkirsche), Salix alba (Silberweide), Gemeine Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Stieleiche (Quercus robur) und Grünblättrige Rotbuche (Fagus sylvatica) in Sorten, erzeugen attraktive Aspekte in den unterschiedlichen Jahreszeiten.

7.6.4 Treffpunkte & Gemeinschaftsplätze/ Akustische Behaglichkeit

Die Bewohner können auf dem neuen Grundstück zusammenkommen, harmonisch zusammen in Vielfalt wohnen, arbeiten und ihre Freizeit miteinander verbringen. Begegnungsorte werden bewusst im neuen Quartier verteilt. Die Wohnungen werden möglichst durchgesteckt geplant, sodass alle Wohnungen zum ruhigen Innenhof ausgerichtet sind.

7.6.5 Materialien

Die Baumaterialien sind zum Großteil aus Recyclingmaterialien oder in Holzbau-Hybridbauweise. Wiederverwendbare Materialien des Bestandes werden gezielt im neuen Quartier eingesetzt, Beton aus dem Gebäude der Deutschen Bank und dem Tiefgaragenrückbau, z.B. in Form von Splitt und Kiesschüttungen im Außenbereich.



7.6.6 Bauweise

Der Neubau von Hotel und Wohngebäuden auf einer gemeinsamen Tiefgarage erfolgt in mehreren Bauabschnitten unter Verwendung vorgefertigter Bauteile und Raummodule. Während der Herstellung der Tiefgarage muss die Zufahrt zur benachbarten Garage und Anlieferung des Kaufhauses durchgehend gewährleistet werden. Hierfür wird ein Teilbereich der Tiefgarage in Deckelbauweise hergestellt: Auf Bohrpfählen im Stützenraster der zukünftigen Tiefgarage wird zunächst die Decke hergestellt. Der Aushub der Tiefgarage erfolgt im Nachgang unter der befahrbaren Decke, die weiterhin die Zufahrt zu den Nachbargebäuden sicherstellt. Als Letztes wird die Bodenplatte hergestellt und so die anschließenden, im offenen Verfahren realisierten Tiefgaragenbereiche verbunden.

7.6.7 Visuelle Behaglichkeit

Ziel der Lichtplanung ist es, ein Leitbild zu erstellen, welches die zentralen Bereiche des Areals auch während der Abend- und Nachtstunden zu behaglichen Orten mit hoher Aufenthaltsqualität darstellt und gleichzeitig die visuelle Verbindung der Zu- und Eingangsbereiche zum bestehenden Stadtraum ermöglicht.

Wöhler Allee

Erhöhte Lichtintensitäten im Bereich der Fußgängerübergänge und den Fuß- und Radwegen sollen das Sicherheitsempfinden stärken und als Leitdetails fungieren. Akzentuierungen von Bäumen sollen den Leitgedanken weiter verstärken und die visuelle Führung durch Licht in den Abendstunden betonen.

Stadt Zu- und Eingangsbereiche

Die Zu- und Eingangsbereiche in die Stadt werden in Ihrer Lichtintensität gegenüber den restlichen Aufenthaltszonen angehoben, um den Zugang zum Areal durch Licht zu unterstreichen. Die Grundbeleuchtung wird mittels Lichtstelen sowie kleinen Beleuchtungselementen, welche sich im Fassadenbereich befinden beleuchtet. Verstärkt werden die wichtigen Kreuzungspunkte zusätzlich durch leichte Aufhellungen von Gebäudefassaden, welche aus der Ferne den Bezug zu den Zugangsbereichen erkenntlich machen.

Kulturplatz

Der Kulturplatz bildet in der Beleuchtung einen Mittelpunkt des öffentlichen Lebens und differenziert sich in seiner Beleuchtungsstärke. In diesem Bereich wird die Helligkeit angehoben. Lichtakzentuierungen von z. B. Bäumen und Sitzmöglichkeiten tragen dazu bei, dass die visuelle Führung und das Sicherheitsempfinden im Areal durch Licht in den Begegnungszonen erhöht wird.

Wohnquartier

In den Zugangsbereichen und Grünflächen der Wohnbebauung wird die Lichtintensität deutlich reduziert. Das nächtliche Erscheinungsbild der Beleuchtung dient hier lediglich zur visuellen Orientierung und Betonung der Eingangsbereiche der Wohnquartiere. Die nächtliche Privatsphäre steht hier im Vordergrund und wird bewahrt. Die Grundbeleuchtung wird durch dezente Lichtstelen oder Pollerleuchten gewährleistet. Gut ausgeblendete Beleuchtungssysteme mit einer warmweißen Farbtemperatur von 2.500 K tragen dazu bei, eine umweltfreundliche Beleuchtung umzusetzen. Die Sitzgelegenheiten können zusätzlich durch eine Unterbauleuchte betont werden und tragen zum Verweilen und zum Zusammentreffen der Anwohner bei. Dezente Aufhellungen von Sträuchern und eine leichte Akzentuierung der Bäume runden den Außenraum in seinem nächtlichen Erscheinungsbild ab.

7.7 Empfehlungen des Bewertungsgremiums zum Siegerentwurf

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens hatte das Bewertungsgremium folgende Empfehlungen für die weitere Ausarbeitung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption formuliert:



- Die Verbreiterung der Passage zur Rathausgalerie ist für den Raum wohltuend und wird vom Gremium begrüßt.
- Der Rücksprung an der Ecke Wöhlerstraße wirkt ggf. etwas unentschlossen. Eine geringfügige Anpassung erscheint zielführend.
- Die Fuge zwischen Hochhaus und Sockelgeschoss könnte ebenfalls noch stärker ausgeprägt werden, um den Raum der Passage weiter zu optimieren und diesen maßstäblicher zu gliedern.
- Die Höhe der Riegelbebauung entlang der Wöhlerstraße sollte in Bezug auf ihre angrenzende Bestandsbebauung überprüft werden: Anpassung der Höhe des Staffelgeschosses an der Ecke Wöhlerstraße in Bezug auf das gegenüberliegende Kino „Kinopolis“ und Staffelung der Höhe des Anbaus an das P&C-Gebäude.
- Eine weitere Erhöhung der intensiven Begrünung und Nutzung wird empfohlen.

Die Überarbeitungsempfehlungen des Bewertungsgremiums wurden mittlerweile in die städtebauliche Konzeption gänzlich überarbeitet und in folgenden Punkten fortgeschrieben:

- Das Nutzungskonzept im Erdgeschoss wurde konkretisiert.
- Die Breite der Hotelfassade wurde zugunsten der Belichtung des Vorplatzes angepasst.
- Der Entwurf eines ersten Brandschutzkonzeptes wurde in Abstimmung mit einem Fachplanerbüro erstellt.
- Der Stellplatznachweis wurde präzisiert.
- Durch die Abstufung zum P&C-Gebäude werden die Freiraumqualitäten und die Belichtung verbessert.

Weitere Überarbeitungen 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 den Grundstückseigentümerinnen umgesetzt.

7.8 Technische Ver- und Entsorgung

7.8.1 Versorgung

Das Plangebiet ist heute bereits an bestehende Versorgungstrassen angeschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, inwieweit eine Ertüchtigung oder Erweiterung der angrenzenden Versorgungstrassen mit Wasser (bzw. Löschwasser), Strom und weiteren Medien erforderlich ist.

7.8.2 Entwässerung

Das Plangebiet ist heute bereits an die Kanalisation angeschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, inwieweit eine Ertüchtigung oder Erweiterung der Entwässerungsanlagen erforderlich ist.

7.8.3 Abfallentsorgung

Im weiteren Verfahren ist die Abfallentsorgung zu überprüfen und mit der AVEA abzustimmen.

8 Gutachten

Derzeit werden erste gutachterliche Einschätzungen zu dem Thema Verkehr eingeholt, die erst nach der vorübergehenden Sperrung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte im Sommer 2023 und den Herbstferien stattfinden konnten. Ebenfalls sollen im Verkehrsgutachten die für diesen Standort besondere Situation der Weihnachtszeit und deren Auswirkungen betrachtet werden.



Sie sind nun anhand des städtebaulichen Vorentwurfs zu konkretisieren und zusammen mit einem Mobilitätskonzept zu vertiefen. Weitere Planungsthemen und Gutachten (Immissions- und Emissionsschutz, Seveso, Artenschutz, Klima und Energie usw.) sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ergänzen und einzuholen.

Im weiteren Verfahren soll der städtebauliche Vorentwurf vertieft und entsprechend der Erkenntnisse aus den anstehenden Beteiligungs- und Abstimmungsschritten fortentwickelt werden.

9 Begründung der Festsetzungen

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere Büro- und Wohnflächen und eine Hotelnutzung, sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aufnehmen. Des Weiteren soll die öffentliche Platzfläche des Friedrich-Ebert-Platzes und die geänderte Zufahrt zum Plangebiet mit möglichen eingehenden Änderungen auf der Wöhlerstraße gesichert werden. Die Planung sieht überwiegend eine viergeschossige Bebauung entlang der Wöhlerstraße vor, mit einem zurückliegenden 16-geschossigen Hochpunkt an der Rathaus-Galerie. Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauO NRW zur Sicherung der gestalterischen Qualität werden im weiteren Verfahren erarbeitet.



Teil B: Umweltbericht

10 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erarbeiten.

Im Folgenden werden einige bereits bekannte Umweltbelange näher beschrieben.

10.1 Artenschutz

Um dem Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegen zu wirken, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Stufe 1) durchzuführen ist.

10.2 Fläche

Mit der Planung geht die Aufwertung einer innerstädtischen mindergenutzten Fläche einher. Durch die angrenzende Wöhlerstraße ist eine gute Erschließung gegeben. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

10.3 Boden

Der Boden im Plangebiet ist bereits im Bestand vollflächig versiegelt und wasserundurchlässig.

10.4 Klimaschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass die ermöglichte Gebäudestellung und die Ausrichtung und Ausbildung der Dachflächen die Nutzung passiver Sonnenenergie ermöglicht und ökologische Maßnahmen, wie Solarthermische-Nutzungen, umsetzungsfähig sind.

Dem „Ziel einer Stadt der kurzen Wege“ wird das Plangebiet mit bestehenden und geplanten Einrichtungen gerecht, da es sich im Hauptzentrum Wiesdorf befindet.

10.5 Lärmbelastung

Das Plangebiet ist durch Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechende Vorkehrungen zum Lärmschutz vorzusehen.

10.6 Störfallproblematik

Der Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf zeichnet sich durch ein Mit- und Nebeneinander von Industrie und vielfältigen städtischen Nutzungen und Funktionen aus. Schutzbedürftige Nutzungen, wie z. B. Wohngebiete oder öffentlich genutzte Gebäude, reichen fast bis an den Werkszaun des CHEMPARKs heran. Eine solche städtebauliche Entwicklung wäre nach heutigem Stand der Technik und aufgrund der aktuellen Rechtslage nicht mehr denkbar. So fordert die europäische Seveso-III-Richtlinie, dass zwischen schutzbedürftigen Nutzungen und Störfallbetrieben ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird, um den Menschen einen größtmöglichen Schutz zu gewähren. Dieser „angemessene Sicherheitsabstand“ dient der Sicherheitsvorsorge, ist in einer gewachsenen Gemengelage wie in Leverkusen-Wiesdorf jedoch nur eingeschränkt umsetzbar.

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können, und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um



dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld des CHEMPARK. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wird eine Gliederung des gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstands in Planungszonen vorgenommen. In der Planungszone 1, dem Nahbereich um den CHEMPARK Leverkusen, ist die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässig, in der Planungszone 2 unter bestimmten Voraussetzungen jedoch schon.

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 um den CHEMPARK Leverkusen. Bei dem Vorhaben handelt es sich z. T. um schutzbedürftige Nutzungen i. S. d. Art. 13 Seveso-III-Richtlinie. Im jeweiligen Einzelfall müssen gewichtige Belange für die Zulassung sprechen, damit eine schutzbedürftige Nutzung den angemessenen Abstand unterschreiten darf. Diese Belange können sozioökonomische Faktoren sein. Dies können soziale, ökologische oder wirtschaftliche Belange sein, die aber weder im Gesetz noch in der Rechtsprechung näher definiert werden.

In der Planungszone 2 ist darüber hinaus zu beachten, dass „sich durch eine Neuansiedlung die Zahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen nicht (signifikant) erhöhen“ darf.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist eine gutachterliche Risikobetrachtung durchzuführen.



Teil C: Auswirkung der Planung, Abwägung und Sonstiges

11 Städtebauliche Kennziffern (lt. Entwurfsverfasser)

Als Aufgabe der städtebaulichen Studie sollten Nutzungsvarianten und die Nutzungsflexibilität der neu geplanten Bebauung nachgewiesen werden. Diese wurden im städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan konkretisiert und sollen nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter fortgeschrieben werden. Nach der Konkretisierung des Nutzungskonzepts werden die städtebaulichen Kennziffern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und ergänzt.

Nutzung	UG in m ²	EG in m ²	OG in m ²	Gesamt in m ²
Hotel	1.695	442	6.188	8.325
Wohnen	2.525	1.596	8.464	12.585
Dienstleistung/Büro/öffentlich	5.428	1.506	1.628	8.562
Erschließungsfläche	706			706
Zu- und Ausfahrt		1.687	-	1.687
Anlieferung		668	-	668
				32.533

Flächenangaben (lt. Entwurfsverfasser) aus dem städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan, Stand September 2023

12 Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich überwiegend im Besitz von zwei Grundstückseigentümerinnen. Lediglich die Flächen des „Friedrich-Ebert-Platzes“ liegen im Eigentum der Stadt Leverkusen.

12.1 Bauabschnitte

Die Planung basiert auf einer durchgehenden Tiefgarage (TG) mit einer zentralen Einfahrt. Ebenso werden die Flächen zur Andienung der Geschäftshäuser (Rathaus-Galerie und P&C Gebäude) überplant. Um die laufenden Verkehrsflüsse (auf der „Wöhlerstraße“ und den privaten Grundstücksflächen) nicht zu behindern und die zukünftige Planung mit der notwendigen durchgehenden TG umzusetzen, sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden. Hierbei sind die Leistungsfähigkeit der „Wöhlerstraße“, die Zu- und Abfahrten sowie die Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit zu betrachten. Ebenso sind die Bauabschnitte so zu wählen, dass in der vollständigen Bauphase bis zum Planungsende eine durchgehende Erschließung der privaten Grundstücke, der Andienung der Geschäftshäuser sowie die Verkehrsflüsse auf der „Wöhlerstraße“ mit ihrer Umgebung gesichert sind.

13 Kosten und Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden von den Grundstückseigentümerinnen getragen.



Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

.....