



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2017/1549

**Der Oberbürgermeister**

V/61-613-26-228/I-Aufstell-Frühz-extern-Dri  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

20.04.17  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Bürger- und Umweltausschuss</b>	27.04.2017	Beratung	öffentlich
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	02.05.2017	Entscheidung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	08.05.2017	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 228/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)"

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

**Beschlussentwurf:**

1. Für das unter Beschlusspunkt 3 näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 228/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)".
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in Flur 19 die Flurstücke 56, 57, 58, 182, 360, 361, 383 (teilweise), 449 (teilweise), 450 (teilweise), 451 und 452. Die genaue Abgrenzung ist den Anlagen 1a und 1b der Vorlage zu entnehmen.
4. Dem Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4 bis 7) zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Gleichzeitig werden der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Märtens

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Drinda / 61 / 406 - 6131**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen. Im konkreten Fall sind die Planungen für die Revitalisierung der City C als bedeutender Baustein der City Leverkusens erforderlich.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung 2017 - 2018“ (vgl. Vorlage Nr. 2016/1344) in Priorität 1 enthalten.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Der Stadt Leverkusen entstehen Kosten für die Durchführung des Planverfahrens. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Gemeinnützigen Bauverein Opladen eG soll eine Kostenübernahme (u. a. Erarbeitung des Bebauungsplanes, Fachgutachten) geregelt werden.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Eine abschließende Bewertung der fiskalischen Folgen (u. a. ausgehend von der neuen Teilungserklärung) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Bezogen auf die Friedrich-Ebert-Straße sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Auf Basis des Integrierten Handlungskonzeptes für Leverkusen-Wiesdorf soll eine Förderung dieser Umbau- und Attraktivierungsmaßnahme zum öffentlichen Raum beantragt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, inwieweit Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 und 42 BauGB gegenüber der Stadt geltend gemacht und diese ggf. abgewendet werden können.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
ja	ja	ja	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)  Förmliches Beteiligungsverfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), das u. a. eine Bürgerinformationsveranstaltung mit parallelem Aushang der Planunterlagen (Vorentwurf) sowie eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorsieht.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

## **Begründung:**

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ befindet sich innerhalb der City Leverkusen im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

### Anlass

Die City C wurde in den 1960er Jahren in zentraler Lage der Leverkusener City errichtet. Als gemischt genutztes städtebauliches Ensemble mit Basisgeschoss und aufstehenden Wohn- und Bürohochhäusern („Ärztehaus“, Sparkasse) übernahm es in der Vergangenheit die Funktion eines Einkaufs-, Büro- und Dienstleistungs- sowie innerstädtischen Wohnstandortes mit einer großzügigen Tiefgarage bzw. öffentlichen Parkgarage. Auf Grund seiner nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen und architektonischen Struktur und geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel weist der Gebäudekomplex zwischenzeitlich erhebliche Leerstände insbesondere im Bereich der Handelsflächen auf. Handlungsbedarf ergibt sich überdies aus dem fortschreitenden baulichen Instandsetzungsbedarf sowie der deutlich nachlassenden Vermarktungsfähigkeit und fehlender „Selbsteilungskräfte“.

Zur Revitalisierung des Standortes wurden durch das City-Büro als Kooperation der Stadt und der Sparkasse Planungen erarbeitet. Das Projekt umfasst eine grundlegende bauliche und funktionale Neustrukturierung des Gebäudekomplexes mittels umfangreicher Rückbau- und Neubaumaßnahmen. Geplant sind insbesondere eine deutliche Reduzierung der Einzelhandelsflächen und Orientierung nach Norden zur Fußgängerzone der City Leverkusen, eine Stärkung als Wohnstandort und die Neustrukturierung und Aufwertung der öffentlich nutzbaren Räume bei gleichzeitiger Aufgabe des heutigen überdachten Passagensystems.

Am 07.11.2016 wurde der positive Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen (Beschlussvorlage Nr. 2016/1313) getroffen, der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) mit dem Ziel der Revitalisierung des City Centers zuzustimmen.

Die Planung, erstellt durch das Büro Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH & Co.KG (HPP), soll nun durch den Investor Gemeinnütziger Bauverein Opladen eG zur Umsetzung kommen. Auf diesen Grundlagen erfolgt unter weiterer Konkretisierung der Planungen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“. Hierfür besteht gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Planerfordernis. Mit dem Bebauungsplan Nr. 228/I wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit seinen auf Teilräume bezogenen Änderungen (1., 3. und 4. Änderung) sowie angrenzende Bebauungspläne in untergeordnetem Umfang überplant.

### Ziele und Zwecke der Planung

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neustrukturierung und Revitalisierung der City C mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel (auch qualifizierte Nahversorgung), Wohnen sowie Hotel-, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und sozialer Infrastruktur.

Folgende konkrete Ziele werden insbesondere durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Revitalisierung des City Centers zur Belebung der Leverkusener City,
- eine Stärkung und Konsolidierung des innerstädtischen Einzelhandels,
- der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich und in der Nähe des Bahnhofes Leverkusen-Mitte,
- die Integration der geplanten Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen in das Stadtbild,
- die Schaffung von neuen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität,
- eine qualitätsvolle Ausgestaltung des Straßenraums zwischen City Center und Friedrich-Ebert-Straße.

Von besonderer Relevanz im Planverfahren werden neben der Entstehung städtebaulicher Qualitäten auch die Fachthemen Einzelhandel, Verkehr, Immissionsschutz (u. a. auch Seveso) und Artenschutz sein, die gutachterlich begleitet werden. Insbesondere wird im weiteren Verfahren geprüft und sichergestellt, dass die angestrebte Einzelhandelsentwicklung bezogen auf die City Leverkusen wie auch der Gesamtstadt hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen verträglich ist.

#### Verfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 228/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ soll hiermit der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 228/I wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet werden. Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fand am 10.02.2017 ein Scoping-Termin mit Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den Technischen Betrieben Leverkusen AöR (TBL) sowie der Energieversorgung Leverkusen EVL GmbH & Co. KG statt.

#### Weiteres Vorgehen

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung werden die Ziele und Inhalte erläutert. Der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts sowie weitere Unterlagen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zudem als Aushang eingesehen werden. Zusätzlich werden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll parallel gemäß nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

#### Hinweise

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 1b der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind zudem die unten aufgeführten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einsehbar.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um das Projekt zur Revitalisierung der City C zügig voranzutreiben, ist eine Beschlussfassung zeitnah nötig.

**Anlage/n:**

1549 1

Anlage 1a\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltungsbereich Übersicht

Anlage 1b\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltungsbereich\_DIN A0

Anlage 2a\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltendes Planungsrecht – B-Plan Nr. 114\_74

Anlage 2b\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltendes Planungsrecht – B-Plan Nr. 112\_I

Anlage 2c\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltendes Planungsrecht – B-Plan Nr. 166\_I

Anlage 2d\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Geltendes Planungsrecht – B-Plan Nr. 103\_72

Anlage 3\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage\_4\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Lageplan

Anlage\_5a\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Nutzungsverteilung

Anlage\_5b\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Festsetzungssystematik

Anlage\_6a,b,c\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Visualisierungen

Anlage\_7\_2017-1549\_BPlan 228-I\_Begründung mit Umweltbericht Vorentwurf