

ANLAGE 3: Bestehendes Baurecht City C

Die City C befindet sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ sowie dessen Änderungen mit jeweils unterschiedlichen Fassungen der Baunutzungsverordnung:

- Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, Rechtskraft 31.07.1976, Anwendung der BauNVO von 1968,
- Bebauungsplan Nr. 114/74, 1. Änderung „Friedrich-Ebert-Platz“, Rechtskraft 11.06.1990, Anwendung der BauNVO von 1977/1986 mit im Wesentlichen auf die Bereiche der Bebauung beschränktem Geltungsbereich,
- Bebauungsplan Nr. 114/74, 3. Änderung „Rialto-Boulevard“, Rechtskraft 07.01.2003, Anwendung der BauNVO von 1990 mit im Wesentlichen auf den Bereich der Brücke über den Europaring/B 8 sowie dem Vorplatz zum Friedrich-Ebert-Platz beschränktem Geltungsbereich.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74, 1. Änderung, bestimmt. Dieser setzt ein Kerngebiet fest und trifft insbesondere Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Weiterhin werden die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1977 ist nicht getroffen.

Im Randbereich im Übergang zur Friedrich-Ebert-Straße gelten im o. g. Kerngebiet die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 114/74. Dieser erklärt lediglich Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässig. Alle übrigen Nutzungen im Kerngebiet sind auf Grundlage der BauNVO 1968 zulässig, wobei im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1968 getroffen sind.

Um öffentlich nutzbare Räume trotz der privaten Eigentümerstruktur im Kerngebiet zu gewährleisten, sind umfangreiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit für die Bereiche zwischen der bestehenden/geplanten Bebauung festgesetzt. Daneben werden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestalt getroffen. Gemäß Bebauungsplan ist überdies innerhalb der festgesetzten Fläche die Errichtung von Tiefgaragen möglich.

Zum Maß der Nutzung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze): 20
- Grundflächenzahl (GRZ; Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, vgl. § 19 BauNVO): 1,0
- Geschossflächenzahl (GFZ; zulässiges Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche, vgl. § 20 BauNVO): 2,4

Hinweis: Die städtebaulichen Kennziffern beziehen sich bei der City C im Wesentlichen auf das Flurstück 182, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf, mit einer Gesamtgröße einschließlich Splittergrundstücke von ca. 22.200 m².

Die überbaubaren Flächen werden mittels einer Baugrenze bestimmt, die im Wesentlichen den heutigen Gebäudekomplex umfasst. Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Des Weiteren ermöglicht der o. g. Bebauungsplan die Herstellung eines Verbindungsbauwerkes über den Straßenzug zwischen der Blockrandbebauung westlich der Friedrich-Ebert-Straße und der City C.

Für den nordöstlichen Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74, 3. Änderung „Rialto-Boulevard“, der ein Kerngebiet mit differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung festsetzt sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit.

Für Die City C gelten die Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung von Vordächern baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen in Leverkusen-Wiesdorf, die am 30.03.1992 vom Rat der Stadt Leverkusen als Satzung gemäß § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) beschlossen wurde.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Sanierungsgebietes.