



Stadt Leverkusen

Bebauungsplan Nr. 243/I

**„Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-
Straße und Manforter Straße (Postgelände)“**

einschließlich

**Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-
Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“**

Vorentwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht

zur frühzeitigen Beteiligung

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

Stand: 29.07.2019

erstellt in Zusammenarbeit mit:

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | FIRU-KO@FIRU-KO.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Begründung	4
1 Geltungsbereiche	4
2 Anlass der Planung	5
3 Planungsziele	6
4 Verfahren	7
5 Planungsbindungen und Bestand	8
5.1 Planfeststellungsbeschluss zum RRX	8
5.2 Europaring als Bundesstraße B 8	9
5.3 Regionalplan	9
5.4 Landschaftsplan	9
5.5 Flächennutzungsplan	10
5.6 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	10
5.7 Sonstige Planungsbindungen	12
5.8 Städtebauliche Mehrfachbeauftragung	15
5.9 Realnutzung	15
5.10 Denkmalschutz	17
5.11 Soziale Infrastruktur	17
5.12 Verkehr	17
5.13 Technische Ver- und Entsorgung	18
5.14 Bodenbelastungen	18
5.15 Kampfmittel	18
6 Städtebauliches Konzept	19
6.1 Städtebaulicher Entwurf	19
6.2 Verkehrskonzept	20
6.3 Technische Ver- und Entsorgung	20
7 Begründung der Festsetzungen	21
7.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2 Verkehrsflächen	21
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
TEIL B UMWELTBERICHT	23
1 Einleitung	23
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	23
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	24
2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	31



2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	31
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)	31
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen	31
2.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	31
2.6	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	31
3	Zusätzliche Angaben	32
3.1	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	32
3.2	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
3.3	Verwendete Unterlagen	32
TEIL C	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG ..	33
1	Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung	33
1.1	Städtebauliche Auswirkungen	33
1.2	Auswirkungen auf den Einzelhandel	33
1.3	Auswirkungen auf den Verkehr	34
1.4	Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	35
1.5	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	36
2	Bodenordnung	36
3	Kosten und Durchführung der Planung	36
4	Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag	36
5	Gutachten	37
6	Flächenbilanz	37
7	Weiteres Verfahren	37



TEIL A - BEGRÜNDUNG

1 Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen dem neu geschaffenen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) am Bahnhof Leverkusen-Mitte im Norden, dem Europaring (B8) im Westen, der Manforter Straße im Süden und der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenzen der Flurstücke 302, Flur 19 und 370, Flur 19, allesamt Gemarkung Wiesdorf sowie den Rialto-Boulevard,
- im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des Europarings/B 8 und erfasst diesen in Teilen,
- im Süden verläuft die Grenze entlang der Manforter Straße an den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 516, Flur 18 und 538, Flur 18, Gemarkung Wiesdorf,
- im Osten durch die zukünftigen Flächen der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 19 die Flurstücke 223, 233, 256, 257, 258, 260, 261, 278, 282, 303, 304, 305, 339, 352, 353, 354, 355, 356, 358, 366, 367, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 381 und 437 (teilweise) sowie in Flur 18 die Flurstücke 120, 295, 296, 302, 354, 357, 358, 392, 393, 490 (teilweise), 491, 492, 493, 494 und 526. Die Flurstücksbezeichnungen geben den Stand vom Mai 2019 wieder.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ werden Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“ überplant.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Bereich zwischen der künftig neu geführten Heinrich-von-Stephan-Straße und der Gleisanlage der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) werden im Rahmen dieses Verfahrens räumlich geringfügige Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und des Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“ aufgehoben. Sie werden damit nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ überlagert.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebungen umfasst für den Bebauungsplan Nr. 114/74 in der Gemarkung Wiesdorf Flur 18 die Flurstücke 392 (teilweise) und in Flur 19 die Flurstücke 304 (teilweise), 282 (teilweise), 278, 366 (teilweise), 339 (teilweise) sowie 276 (teilweise) und für den Bebauungsplan Nr. 122a/I in der Gemarkung Wiesdorf Flur 18 die Flurstücke 392 (teilweise), 393 (teilweise), 354 (teilweise), 302 (teilweise), 357 (teilweise) sowie in Flur 19 die



Flurstücke 304 (teilweise), 306 (teilweise) und 324 (teilweise). Der Geltungsbereich der Teilaufhebungen umfasst ca. 0,53 ha.

2 Anlass der Planung

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Die aus der ehemaligen Deutschen Bundespost hervorgegangenen Unternehmen der Deutschen Post AG/DHL, der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Postbank AG sind weiterhin mit ihren Filialen und logistischen sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen auf dem Areal ansässig. Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen und städtischen öffentlichen Verkehrs stellt sich das Areal allerdings als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar. Mit dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX) als bedeutendste Schienenverkehrsmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen wird zudem der Regionalverkehr auf der Kernstrecke zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen und Dortmund in Europas größtem Ballungsraum weiter verbessert. Die Attraktivität und auch der Umnutzungsdruck auf das Postgelände werden sich somit weiter erhöhen, das umfangreiche innerstädtische Flächenpotenzial ist bisher allerdings nicht aufgegriffen worden.

Gleichzeitig liegt das Postgelände – vom Bahnhof Leverkusen-Mitte mit dem ZOB kommend – in südlicher Nachbarschaft zum wichtigsten Entree der „City Leverkusen“. Passanten, die die Leverkusener City als zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort aufsuchen, werden dort künftig ein neu errichtetes Bahnhofsgebäude und einen neu gestalteten attraktiven ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten (z. B. Radstation) als Folgemaßnahmen der RRX-Umbaumaßnahmen vorfinden. Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Stadteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke aus aber weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund der o. g. Rahmenbedingungen hat die Stadt 2016 eine städtebauliche Rahmenplanung für das Areal um den Bahnhof Leverkusen Mitte beschlossen. Diese sah bereits eine Neuordnung der Bebauung im Plangebiet vor. Zwischenzeitlich wurde der nördliche Teil des Postgeländes veräußert. Die neue Eigentümerin strebt für das Postgelände eine städtebauliche Entwicklung an, die von den Zielen der ursprünglichen Rahmenplanung abweicht, insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur, der Höhe der Bebauung und der städtebaulichen Dichte. Daher wurde von der neuen Eigentümerin unter Beteiligung der Stadt Leverkusen in 2018/2019 eine Städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs wurde am 01.07.2019 vom Rat der Stadt Leverkusen als Grundlage in den anstehenden Planverfahren (Fortentwicklung zur Rahmenplanung, Bauleitplanverfahren) beschlossen.

Der Siegerentwurf sieht eine städtebauliche Entwicklung vor, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht umsetzbar ist. Daher ist für das Areal des Postgeländes die Neuaufstellung eines Bebauungsplans einschließlich einer Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Um das neue Quartier an den Bahnhofsvorplatz im Norden anzubinden und um die



Bauleitplanung im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße an die Vorgaben der Planfeststellung zum RRX wie nachfolgend erläutert anzupassen, werden über das eigentliche Entwicklungsareal hinaus weitere Flächen im Norden bis zum Bahnhof und im Süden bis zur Manforter Straße in die Neuaufstellung des Bebauungsplans einbezogen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne an die Fachplanung, im konkreten Fall an den Planfeststellungsbeschluss gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG), anzupassen. Dieser Fachplanungsvorrang ist in § 38 BauGB normiert. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebietet sodann eine Anpassung der bestehenden Bauleitplanung an den Planfeststellungsbeschluss.

Demzufolge sollen überdies der Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und der Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“ aufgehoben werden, sofern diese in diesem städtischen Teilraum nicht durch den Bebauungsplan Nr. 243/I überplant werden.

3 Planungsziele

Ziele der Planung sind die gesamthafte städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Areals südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, vom Europaring/B8 im Westen bis zu den Bahnflächen der Strecke Köln – Hamm (Westf.) und der Manforter Straße im Süden.

Im Bereich des Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke soll ein Quartier entstehen, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Quartiers. Dazu dienen folgende Nutzungssegmente:

- Bürodienstleistungen: In diesem Nutzungsspektrum sind Büronutzungen, Verwaltungen, Praxen und Kanzleien vorgesehen.
- Beherbergungsbetriebe: Seitens der Eigentümerin ist ein Hotelneubau vorgesehen.
- Wohnen: Verschiedene untergeordnete Sonderwohnformen sollen den Nutzungsmix ergänzen. Hierbei werden sowohl Micro-Appartements für studentisches Wohnen als auch Angebote aus dem Bereich Service-Wohnen sowie ein Boardinghouse angestrebt.
- Untergeordnet kleinteiliger Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungsangebote (u.a. Fitness Center).

Weitere wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Entwicklung eines attraktiven Auftakts zum neuen Quartier mit einer Platzfläche sowie einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des gesamten Bereichs der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B8.



- Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Werbeanlagen usw.)

Für eine integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen des Weiteren folgende Zielsetzungen:

- Erhalt des Kerngebiets im nördlichen Teil des Geltungsbereichs
- Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes
- Beibehaltung der städtebaulichen Figur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals.

Zur Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX auf der Ebene der Bauleitplanung sind weitere Ziele der Planung:

- Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX-Konzept in den Bebauungsplan, insbesondere die Anpassung der verkehrlichen Situation um den Bahnhof Leverkusen-Mitte sowie die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße
- Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I in den Teilbereichen der künftigen Bahnflächen, die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I grenzen

4 Verfahren

Grundlage der Bebauungsplanverfahren ist das Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung für den Bereich zwischen dem Europaring, dem Bahnhof Leverkusen-Mitte, der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) und der Manforter Straße.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ umfasst den gesamten Bearbeitungsbereich der Mehrfachbeauftragung und leitet zunächst ein Regelverfahren mit Umweltprüfung für einen Angebotsbebauungsplan ein. Hierzu werden im ersten Verfahrensschritt die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und ein Scoping durchgeführt.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren soll dann voraussichtlich ein Teilgebiet mit dem Eigentumsgrundstück des Investors und den notwendigen Flächen für die Erschließung herausgelöst werden und vorgezogen als vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Durchführung der öffentlichen Auslegung, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Satzungsbeschluss.

Der Bebauungsplan Nr. 243/I überplant Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“. Im Bereich des Europarings als Bundesstraße / B8 unterliegen die Planungen auch den Maßgaben des Fachplanungsrechts des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Gleichzeitig wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I der Bebauungsplan Nr. 114/74 und der Bebauungsplan Nr. 122a/I östlich der neuen Trasse der Heinrich-von-Stephan-Straße (zukünftige Bahnfläche gemäß



Planfeststellungsbeschluss zum RRX) teilaufgehoben, da hier zukünftig kein städtebauliches Regelungserfordernis mehr besteht. Die Teilaufhebung erfordert die Durchführung eines Regelverfahrens mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB.

Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 243/I wird gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ aufgehoben und das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163/I sollte im Osten von der Gleisanlage der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.), im Westen vom Europaring, im Norden von der Dhünn und im Süden von der Manforter Straße begrenzt werden. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiersdorf und umfasst in Flur 18 die Flurstücke 425 (teilweise), 480 (teilweise), 481 (teilweise), 482 (teilweise), 483 (teilweise), 484 (teilweise), 485 (teilweise), 486 (teilweise), 487 (teilweise), 488 (teilweise), 489 (teilweise), 490, 491, 514 (teilweise), 515 (teilweise), 516 (teilweise), 492, 493, 494, 526, 120, 295, 296, 358 (teilweise), 538 (teilweise), 302, 393, 354 (teilweise), 357, 327 (teilweise), 392 sowie in Flur 19 die Flurstücke 292 (teilweise), 210, 421, 379, 299, 339 (teilweise), 215, 211, 296, 350, 293, 214, 297, 437 (teilweise), 370, 302, 298, 319, 213, 208, 209, 204, 313 (teilweise), 330, 276 (teilweise), 371, 372, 373, 374, 375, 376, 303, 366, 223, 426 (teilweise), 438, 427, 428, 417 (teilweise), 430 (teilweise), 439, 429 (teilweise), 260, 381, 261, 233, 254, 256, 257, 258, 305, 353, 356, 282 (teilweise), 278 (teilweise), 304 und 355. Das Plangebiet ist ca. 14,58 ha. groß.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I erfolgt die 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Postgeländes.

5 Planungsbindungen und Bestand

5.1 Planfeststellungsbeschluss zum RRX

Für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2 Leverkusen, Bahn-km 9,720 bis 17,100 der Strecken 2650, 2670 Köln – Hamm (Westf.)“ wurde am 08.10.2018 der Plan per Beschluss festgestellt. Der Ausbau dieser neuen Regionalverbindung zwischen Köln und Hamm (Westf.) als Kernstrecke erfordert in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I die Errichtung eines zweiten S-Bahn-Gleises westlich des bestehenden Schienenstranges. Die größten Auswirkungen durch den Bau des neuen Gleises ergeben sich mittelbar im Bereich des ZOB und unmittelbar im Bereich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und der Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich der Errichtung einer Schallschutzwand.

Der heutige S-Bahn-Seitenbahnsteig wird Mittelbahnsteig. Das Bahnhofsgebäude entfällt und soll auf einem neu definierten Grundstück als fünfgeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit bahnaffinen Dienstleistungen eines Empfangsgebäudes errichtet werden. Der ZOB erfährt aufgrund der für den RRX-Ausbau benötigten Flächenbedarfe eine Neuausrichtung und Umgestaltung einschließlich Überdachung und Ergänzungen im Bereich weiterer Mobilitätsangebote (z. B. Radverkehr).



Die Heinrich-von-Stephan-Straße, welche in ihrem bisherigen Verlauf durch den Bebauungsplan Nr. 114/74 festgesetzt ist, wird einschließlich der in ihrem Untergrund verlaufenden Leitungen nach Westen verlegt. In diesem Zusammenhang wird die Straße verbreitert, mit einem Kreisverkehrsplatz südlich des neuen Bahnhofsgebäudes und einem neuen Verknüpfungsbereich im Übergang zur Manforter Straße ausgestattet. Auf der östlichen Straßenseite werden Warte- und Pausenpositionen für Busse integriert. Zwischen dem neuen Straßenzug und der Bahntrasse wird eine Schallschutzwand errichtet. Auch die weiter südlich gelegene Bahnunterführung Manforter Straße für Fußgänger und Radfahrer wird baulich angepasst. Hierdurch wird sich die städtebauliche Situation im Vergleich zum Bestand deutlich verändern. Des Weiteren werden die Grundstückszuschnitte gegenüber dem Bestand angepasst.

Der Inhalt des Planfeststellungsbeschlusses wird für den Bereich der o.g. Maßnahmen westlich der Schallschutzwand und der eigentlichen Schienentrasse in den Bebauungsplan Nr. 243/I übernommen, die Festlegungen im Bereich der Bahnflächen werden nach Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I nicht mehr auf Bebauungsplanebene nachvollzogen.

5.2 Europaring als Bundesstraße B 8

Gemäß FStrG ist der Europaring im Bereich des Plangebietes als Ortsdurchfahrt gewidmet, welche sich in der Straßenbaulast der Stadt Leverkusen befindet. Die Widmung als Bundesfernstraße bezieht sich nur auf die Fahrbahn und schließt den Böschungsbereich sowie den Fuß- und Radweg nicht mit ein. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt den Europaring als Verkehrsfläche mit Grüngestaltung und der Bebauungsplan Nr. 122a/I als Straßenverkehrsfläche fest. Eine Überplanung des übergeordneten Straßenzugs im Rahmen des Bebauungsplans ist im Kontext der Entwicklungen des benachbarten Areals städtebaulich begründet. Eine Abstimmung mit der Fachplanungsbehörde ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

5.3 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober 2013), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Bereich des Europarings / B8, welcher westlich des Plangebietes verläuft und sich in einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bestand dargestellt. Entlang der Bahntrasse an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Bestand bzw. Bedarfsplanmaßnahmen für den Schienenverkehr dargestellt.

5.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 beschlossen, den Landschaftsplan neu aufzustellen. Das Plangebiet ist davon nicht betroffen.



5.5 Flächennutzungsplan

Das Gebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Stand Frühjahr 2006, einschließlich der 12. Änderung) als Kerngebiet (MK) und in einem untergeordneten Abschnitt im Süden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt. Zudem ist die Trasse der B 8 als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Bahntrasse Köln – Hamm (Westf.) östlich des Plangebietes ist als Fläche für den übergeordneten Verkehr/Bahnanlagen dargestellt, ergänzt mit den Signaturen Bahnhof und Parkplatz.

In den Teilplänen 6/Entwässerung sowie 8/Versorgungsanlagen und Leitungen ist des Weiteren als Hauptabwasserleitung ein Mischwasserkanal im Verlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße dargestellt, sowie in Teilplan 8 zusätzlich eine Gasleitung. Der Teilplan 9/Richtfunkstrecken enthält die Darstellung einer Richtfunkstrecke (Köln 8 – Wuppertal 1, Höhe 215 m des Richtfunkstrahls ü. NN. im Bereich des Plangebietes) einschließlich eines 200 m Schutzstreifens.

5.6 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer verbindlicher Bauleitpläne.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976 einschließlich seiner Änderungen sowie für die südlichen Randlagen diejenigen des Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ mit Rechtskraft vom 06.07.2006.

Der Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet im Norden ein Kerngebiet (MK) beiderseits der Heinrich-von-Stephan-Straße und für das südlich anschließende Postgelände eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest und zusätzlich eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Steuerung zum Maß der Nutzung. Ebenfalls festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4. Die maximale festgesetzte Geschossigkeit variiert zwischen sechs (Fläche Bahnhof, Postgelände) und acht Geschossen (Fläche WGL mit Jobcenter). Im nördlichen Abschnitt des Postgeländes erfolgten eng am städtebaulichen Konzept bzw. an der vor Rechtskraft des Bebauungsplans realisierten Bebauung die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und Flächen für Stellplätzen, während im südlichen Abschnitt die Baugrenzen großzügiger und mit Abstand zur Grundstücksgrenze verlaufen. Der Gebäudekomplex der WGL wurde abweichend zu der Festsetzung der Baugrenze bzw. der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan um einen ein- bis zweigeschossigen Abschnitt erweitert. Flankiert mit einem städtebaulichen Vertrag wurde eine zwischenzeitlich umgesetzte weitere Aufstockung in dem zum ZOB gerichteten, bisher noch eingeschossigen Abschnitt vollzogen, diese zweigeschossige Bebauung soll nun auch planungsrechtlich gesichert werden. Der östliche Teil des Plangebietes, welcher entlang der Gleisanlage verläuft und im Rahmen dieses Verfahrens aufgehoben werden soll, wurde im Bebauungsplan Nr. 114/74 als Kerngebiet am Standort des Bahnhofs und als Straßenverkehrsfläche (heutige Heinrich-von-Stephan-Straße) und des Weiteren nachrichtlich als Flächen für Bahnanlagen übernommen. Im Bebauungsplan Nr. 122a/I wurden die künftig



nicht mehr von einem Bebauungsplan erfassten Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und als Straßenverkehrsfläche (siehe oben) festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 mit Rechtskraft vom 07.03.2017 überplant einen Teilbereich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114/74 wird ein Kerngebiet mit Stellplätzen und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Änderung dient im Wesentlichen der Unterbringung von Stellplätzen, die aufgrund der Planfeststellung des RRX entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße entfallen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I überplant zudem einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 122a/I. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 122a/I setzt nördlich des Straßenstichs der Heinrich-von-Stephan-Straße ein Kerngebiet und südlich ein Gewerbegebiet mit differenzierenden Festsetzungen zur Art der Nutzungen fest. Das Kerngebiet ist mit maximal vier Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von maximal 2,4 festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer maximalen Geschossflächenzahl von 1,6. In dem Bereich, in dem der Bebauungsplan teilaufgehoben werden soll, sind Verkehrsflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Der Geltungsbereich des mit Beschluss vom 26.09.2005 in Aufstellung befindlichen, jedoch nicht weiter geführten, Bebauungsplans Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ erfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“. Im Norden erstreckt er sich bis zum Flusslauf der Dhünn und schließt damit u. a. den Standort des Forums sowie des dortigen Hotelstandortes im Bestand ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 163/I, öffentlich bekannt gemacht am 08.11.2005 soll aufgehoben und das Verfahren eingestellt werden. Weitere Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch sind durchgeführt worden. Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ waren:

- Städtebauliche Ergänzung und Weiterentwicklung des nördlichen Abschnitts im Bereich des Forums und des Hotels im Bestand
- Bauliche Ergänzung des von der Verkehrsfunktion dominierten Bereichs des ZOB und Bahnhofs
- Erhalt und Weiterentwicklung des Bereiches zwischen der B 8 und der Bahntrasse als Dienstleistungs- und Bürostandort.
- Schaffung von Entwicklungsperspektiven für ansässige Unternehmen.
- Stadtverträgliche Umsetzung der FNP-Darstellung „Kerngebiet“.

In direkter Umgebung des Plangebiets, westlich an den Europaring angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des mit Beschluss vom 02.06.2017 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring



(City C)“. Für diesen Bebauungsplan wurden bereits die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 zu schaffen. Hierzu soll ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Derzeit wird eine neue Entwicklungsperspektive für diesen Standort erarbeitet.

5.7 Sonstige Planungsbindungen

5.7.1 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I umfasst keine Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene. Das nächstgelegene FFH-Gebiet/Natura 2000 Gebiet/etc. befindet sich in ca. 520 m Entfernung. Auswirkungen durch die Planung/Planungsverwirklichung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

5.7.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie¹ erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (kurz: KAS-18) ermittelt. Demgemäß wurden ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase betrachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 ist u.a. grundsätzlich dann möglich, wenn sozioökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt. Eine weitere Voraussetzung ist die Wahrung des Gebietscharakters, wobei eine

¹ Zwischenzeitlich ist die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten. Das Abstandsgebot findet sich nunmehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie



Stärkung der Gebietsstrukturen vertretbar, eine Schaffung neuer Gebietsstrukturen jedoch nicht vertretbar ist.

Für Planungszone 2 sind spezielle Schutzmaßnahmen entwickelt worden, wobei die Anforderungen immer individuell an das jeweilige Bauobjekt anzupassen sind.

Ziel der Schutzmaßnahmen ist die Verbesserung des Schutzes vor toxischen Gasen im Notfall. Schutzmaßnahmen sind:

- Das Aufsuchen geschlossener Gebäude,
- die Verwendung von Lüftungsanlagen mit Abschaltung der Frischluftzufuhr von außen,
- die Verwendung moderner Fenster ohne Zwangslüftung,
- abschaltbare Entlüftungsanlagen von Bädern und Küchen,
- die Entwicklung organisatorischer Schutzmaßnahmen wie etwa die Aufstellung eines Alarmplanes.

Für die Planungszone 2 ist bei Umsetzung der Schutzmaßnahmen keine Nutzung ausgeschlossen, soweit die geplante Nutzung den Gebietscharakter nicht verändert.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde eine Seveso-Vorprüfung bezogen auf einen differenzierten Nutzungskatalog einschließlich Flächenanteile durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wird ein Seveso-Gutachten erstellt. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob diese Planung im Sinne des Störfallrechts vertretbar ist, inwieweit und welche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind bzw. inwieweit die Umsetzung der Schutzmaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z.B. vertragliche Regelungen sichergestellt werden muss.

5.7.3 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen empfiehlt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I den Ausschluss von Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Spiel und Erotik. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps Freizeit sind ausnahmsweise zulässig, hierbei ist allerdings die Seveso-Thematik im Einzelfall zu beachten.

5.7.4 Gesamtstädtisches Konzept zur Steuerung des Einzelhandels

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Wiesdorf, dem Hauptzentrum der Stadt Leverkusen. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017) ist großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Einzelhandelsnutzungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I daher nur in einem untergeordneten Maße vorgesehen werden. Die zulässige Art und der Umfang von Einzelhandelsbetrieben ist im weiteren Verfahren – ggf. für den Geltungsbereich räumlich differenziert – festzulegen.



5.7.5 InHK Wiesdorf

Für das Zentrum Wiesdorf wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 09.02.2015 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) als Voraussetzung für die Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung beschlossen. In diesem sollen quartiersübergreifend für die Fußgängerzone und die angrenzenden Bereiche sowie das Umfeld des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Entwicklungsziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen aufgezeigt werden.

In der Endfassung des InHK Wiesdorf, vom Rat der Stadt Leverkusen am 01.10.2018 beschlossen als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und mit Stand Januar 2019 redaktionell überarbeitet, bildet die Neuordnung des Bereiches südlich des Bahnhofes einen wesentlichen Baustein zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Beschrieben wird dies in den Maßnahmen 1.7 „Qualifizierungsverfahren Innenstadt Ost – Bahnhof“ und 6.7 „Entwicklung Postgelände“. Ein wesentlicher Bestandteil ist hierbei auch die Maßnahme 3.5 „Erschließung neues Postgelände/Bahnhof“. Darüber hinaus sind im angrenzenden Bereich in Zusammenhang mit dem RRX-Ausbau verschiedene, weitere verkehrliche Maßnahmen vorgesehen. Als eine Maßnahme des InHK wird zudem derzeit das Verkehrsgutachten Wiesdorf-West erarbeitet, welches wichtige Aussagen zu verkehrlichen Fragestellungen in der Innenstadt von Wiesdorf liefern soll.

5.7.6 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „City Leverkusen“ vom 24.10.2008 bzw. seines Erweiterungsbereichs vom 15.01.2019.

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Das Sanierungsgebiet bildet die Grundlage für die Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen des InHK Wiesdorf.

5.7.7 Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“

Die Rahmenplanung mit Ratsbeschluss vom 26.04.2016 liegt als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für einen erweiterten Bereich vor. Sie umfasst die Flächen zwischen den Bahngleisen der Strecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten, dem Europaring im Westen, der Dhünn im Norden und der Manforter Straße im Süden.

Im nördlichen Teilbereich des Rahmenplans ist die Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) vorgesehen. Diese befindet sich bereits in der Umsetzung. Ebenfalls in diesem Teilbereich soll in einem weiteren Bauabschnitt das Bahnhofsgebäude und dessen direktes Umfeld erneuert werden.

Die Rahmenplanung sieht für den Bahnhofsvorplatz eine neue Gestaltung vor. Die Planung ermöglicht, dass der Bahnhofsvorplatz nach Realisierung einer neuen Erschließungsstraße über das Postgelände zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan-Straße zukünftig nur noch für Busse befahrbar ist. Für die sonstigen Verkehrsteilnehmer wird ein Kreisverkehr südlich des ZOB an der Heinrich-von-Stephan-Straße eingerichtet. Außerdem soll das



Bahnhofsgebäude neu errichtet werden. Die Rahmenplanung orientiert sich im näheren Umfeld des Bahnhofsgebäudes an dem baulichen Bestand.

Südlich hieran schließt sich das Postgelände an. Hierfür sieht die Rahmenplanung eine Umstrukturierung des Bestands vor. Für das Postgelände und den südlich angrenzenden Bereich sieht die Planung zwei U-förmige Gebäudekomplexe mit einer 5-geschossigen Bebauung und die oben erwähnte zentrale Verbindungsstraße von der Heinrich-von-Stephan-Straße zum Europaring vor.

5.8 Städtebauliche Mehrfachbeauftragung

Aufgrund der zwischenzeitlichen Veräußerung des nördlichen Teils des Postgeländes sowie der angestrebten städtebaulichen Entwicklung der Eigentümerin, welche vor allem hinsichtlich der städtebaulichen Grundstruktur, der Bebauungshöhe und der angestrebten städtebaulichen Dichte von den Zielen der ursprünglichen Rahmenplanung abweicht, wurde unter Beteiligung der Stadt Leverkusen in 2018/2019 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit insgesamt fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Nach einer zweistufigen Bearbeitungsphase wurde ein Entwurf von einer Jury als Siegerentwurf ausgewählt.

Die vom Siegerentwurf vorgesehene städtebauliche Entwicklung (siehe unten) des Planungsbüros Ferdinand Heide aus Frankfurt ist nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht realisierbar, weshalb für das Postgelände die Neuaufstellung eines Bebauungsplans einschließlich eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan erforderlich ist. Zur Einbindung des Quartiers in seine Umgebung sind weitere Flächen in der direkten Umgebung des Postgeländes in den Bebauungsplan einbezogen. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll weiterbearbeitet und zusammen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren als Fortschreibung des Rahmenplans entwickelt werden. Die bestehende Rahmenplanung soll in diesem Teilraum mit einem noch zu fassenden Ratsbeschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ersetzt und Grundlage des Bebauungsplans werden.

5.9 Realnutzung

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Insellage zwischen dem westlich verlaufenden Europaring (B8) und der östlich verlaufenden Bahntrasse. Hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung ist eine heterogene städtebauliche Struktur festzustellen. Das Plangebiet ist in weiten Teilen versiegelt.

Der Geltungsbereich ist durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein größerer zusammenhängender Gebäudekomplex mit 7 Geschossen errichtet, welcher Standort der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGL) sowie des Jobcenters AGL ist. In Richtung des nordwestlich gelegenen „Rialto-Boulevards“ schließt sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen an.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das heutige Empfangsgebäude des Bahnhofs Leverkusen-Mitte sowie die künftige Fläche für die geplante Neuerrichtung des Bahnhofsgebäudes und Parkplätze.



Südlich der Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße befinden sich ein Postverteilerzentrum, ein Postbank-Finanzcenter sowie ein Logistikzentrum der DHL in einem großformatigen zweigeschossigen Gebäudekomplex. Ein fünfgeschossiges Bürogebäude, das vormals durch einen Bildungsträger genutzt wurde, befindet sich ebenfalls auf diesem Grundstück, steht jedoch derzeit leer. Weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind in einem eingeschossigen Gebäude angesiedelt. Die DHL-Logistik führt zu einer intensiven Nutzung der Außenflächen. Die Bebauung ist vom Straßenraum abgesetzt angeordnet. Innerhalb des Plangebietes liegt zudem eine Waschstraße.

Das Telekom-Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einem winkelförmigen, zweigeschossigen Gebäude bebaut, verfügt über umfangreiche technische Anlagen und wird zudem im Quertrakt als Standort für einen Bildungsträger genutzt. Das Grundstück ist zudem mit einem in den Telekom-Gebäudekomplex integrierten 63 m hohen Fernmeldeturm bebaut. Weiterhin befinden sich auf diesem Grundstück eingeschossige Nebengebäude mit kleinteiligen Gewerbenutzungen. Der Fernmeldeturm und der parallel zur Heinrich-von-Stephan-Straße stehende Gebäudeteil stehen derzeit aus Sicht der Telekom nicht zur Disposition und müssen erhalten werden.

Südlich schließen sich mit der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit einschließlich eines Jobcenters zudem öffentliche Einrichtungen an, welche beide in viergeschossiger Bauweise und mit Tiefgaragen errichtet sind. Zwischen den Grundstücken der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit liegt ein unbebautes Grundstück in städtischem Besitz (Flurstück-Nr. 352). Die Flächen werden über eine Stichstraße (siehe unten) erschlossen.

Im Süden des Geltungsbereichs zwischen der Heinrich-von-Stephan-Straße und der Manforter Straße befinden sich eine zweigeschossige Villa sowie ein dreigeschossiges Hotelgebäude in L-Form. Für die Villa liegt ein Bauvorbescheid zur Umnutzung und baulichen Erweiterung zu einem Hotel vor.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt im Bestand durch die Heinrich-von-Stephan-Straße mit einer nördlich des Postgeländes gelegenen, nicht öffentlich gewidmeten Stichstraße sowie einer öffentlich gewidmeten Stichstraße ohne Wendemöglichkeit im südlichen Bereich bei der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur. Die Heinrich-von-Stephan-Straße ist über den ZOB in das Straßennetz eingebunden, eine südliche Verbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Manforter Straße besteht nur für den Busverkehr.

Der Europaring (B8), welcher am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft und teilweise innerhalb dessen liegt, verläuft auf deutlich niedrigerem Niveau als der bebaute Teil des Plangebietes. Die B8 umfasst neben den Fahrbahnen eine Böschung mit Bestandsgrün und einen integrierten Fuß- und Radweg (Hauptradwegeachse).

Östlich der künftigen Heinrich-von-Stephan-Straße und westlich der Gleisanlage befindet sich eine mittels der vorgenannten Bebauungspläne überplante Fläche, für welche im weiteren Verfahren eine Teilaufhebung der Festsetzungen erfolgen soll.

Nördlich an das Plangebiet grenzen der neu geplante ZOB sowie das Areal vor dem Bahnhofsgebäude an. Südlich an das Plangebiet schließen sich gewerblich genutzte Flächen



an. Westlich des Europaring (B8) befindet sich die sogenannte City C als großformatiger Gebäudekomplex mit Hochhäusern, welche derzeit ebenfalls überplant wird.

5.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein geschütztes Einzeldenkmal in der Manforter Straße 31. Weitere denkmalgeschützte Gebäude werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht umfasst. In der Manforter Straße außerhalb des Betrachtungsraumes sind zudem drei weitere Gebäude (Wohnhäuser an der Manforter Straße 26, 28, 30). Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindet sich östlich der Bahnanlage die denkmalgeschützte Kolonie III, Johanna.

5.11 Soziale Infrastruktur

Im Bestand des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen mit überwiegend Büros, einem Hotel sowie untergeordneten Wohnformen wie Micro-Appartements und einem Boardinghouse ergibt sich kein öffentlicher Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen.

5.12 Verkehr

Das Bebauungsplangebiet Nr. 243/I zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Anbindung aus.

Das Plangebiet ist im Bestand über die Heinrich-von-Stephan-Straße erschlossen. Im Norden ist die Heinrich-von-Stephan-Straße über die Rathenaustraße an den Europaring und den überörtlichen Verkehr angebunden. Die weitere Anbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße im Süden an die Manforter Straße darf nur durch den Busverkehr genutzt werden.

Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zum Teilraum Wiesdorf-West der brenner BERNARD Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Leverkusen) ist das Verkehrsnetz in Wiesdorf verkehrlich stark vorbelastet und stößt in den Spitzenzeiten bereits heute an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Betroffen sind hiervon insbesondere die beiden Knotenpunkte Ludwig-Ehrhard-Platz (Kreisverkehr) und Europaring/Manforter Straße. Auch der nördlich des Plangebietes gelegene Bereich mit den Knotenpunkten Europaring/Wöhler Straße/Am Büchelter Hof (oben), Europaring/Rathenaustraße (oben) und Rathenaustraße/Heinrich-von-Stephan-Straße stellt sich verkehrlich problematisch dar.

Mit der vorliegenden Planung (Bebauungsplan Nr. 243/I) werden durch die städtebaulichen Neustrukturierung und Ansiedlung neuer Nutzungen insbesondere auf dem Postgelände zusätzliche Verkehre ausgelöst, die nicht singulär, sondern im Kontext der städtebaulichen Entwicklungen in diesem Stadtraum zu betrachten sein werden. (Vgl. Kap. C 1.3)

Zukünftig wird das Plangebiet über eine neu zu errichtende Querstraße zwischen dem Europaring und der Heinrich-von-Stephan-Straße direkt an den Europaring angebunden. Gegenstand des Bebauungsplanes ist dort die Herstellung eines Vollknotens, an den neben der neuen Querstraße auch die Tiefgarage der City C direkt angeschlossen werden soll.



Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenfalls sehr gut und wird mit der Realisierung des RRX weiter optimiert. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bahnhof Leverkusen-Mitte, welcher das Plangebiet an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr anbindet. Nördlich des Plangebietes befindet sich außerdem der neu errichtete ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten, welcher eine direkte Anbindung an den städtischen ÖPNV bietet.

Zudem ist das Plangebiet innerstädtisch sehr gut an Fuß- und Radwegeverbindungen angebunden. Über den am westlichen Plangebietsrand verlaufenden Radweg ist auch eine überörtliche Verbindung gegeben.

5.13 Technische Ver- und Entsorgung

Die Flächen und Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. In der Heinrich-von-Stephan-Straße verlaufen Abwasserkanäle im Trennsystem sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Mittel- und Niederspannung, Fernwärme, Ferngas sowie in Teilbereichen Glasfaser- und Fernmeldekabel. Weitere Trassen technischer Infrastruktureinrichtungen befinden sich in untergeordnetem Umfang im westlich verlaufenden Fuß- und Radweg bzw. in der hieran angrenzenden Böschung.

Eine ausreichende Versorgung mit den erforderlichen Medien Gas, Fernwärme, Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch die kommunalen Werke gegeben.

Auf dem Grundstück der Deutschen Telekom ist neben einem Gebäude, welches technische Anlage beherbergt, ein Fernmeldeturm errichtet. Beide Anlagen werden auch zukünftig erhalten.

Neben den vom Fernmeldeturm ausgehenden Funkverbindungen befinden sich über dem Bebauungsplangebiet zwei Richtfunktrassen mit drei Richtfunkverbindungen. Die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet ist daher lediglich nach deren Verlegung zu Lasten des Flächeneigentümers möglich. Eine Umsetzung (Alternativtrassen, Finanzierung) befindet sich in Klärung

5.14 Bodenbelastungen

Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung stark eingeschränkt. Im Bereich der B8 ist eine Böschung mit Grünbestand vorhanden. Innerhalb dieses Bereiches ist von weniger Einschränkungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Das Plangebiet ist keine ehemalige Deponie, jedoch ist ein Teil des südlichen Plangebiets im Altlastenkataster als belastet kartiert. Der Rest des Plangebiets ist Altlastenverdachtsfläche. Im weiteren Verfahren werden hierzu Untersuchungen durchzuführen sein.

5.15 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Diese Thematik wird im weiteren Verfahren geklärt.



6 Städtebauliches Konzept

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfes wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Im Rahmen dieser zweistufigen Mehrfachbeauftragung haben fünf Planungsbüros Entwürfe für das Postgelände entwickelt. Der Siegerentwurf des Architekturbüros Ferdinand Heide dient als Grundlage für die weitere städtebauliche Konzeption des Plangebietes. Er wird hier als Vorentwurf für den Rahmenplan „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens mit den anstehenden Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wird das Konzept überarbeitet und soll dann als Rahmenplan „Postgelände“ beschlossen werden und Teile der bestehenden Rahmenplanung Bahnhof „Leverkusen-Mitte“ ersetzen.

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine nahezu vollständig geschlossene Bebauung entlang des westlich verlaufenden Europarings/B 8 mit sieben- und achtgeschossigen Gebäuden vor. Entlang der östlichen Grenzen in Richtung der Bahntrasse ist ebenfalls eine in großen Teilen geschlossene Bebauung geplant, welche vier bis acht Geschosse umfassen soll. In diesem Bereich ist auch der Erhalt des Technikgebäudes der Telekom vorgesehen.

Im Süden sowie im Nordosten des Plangebietes soll jeweils eine städtebauliche Dominante in Form von 16-geschossigen Bürogebäuden entstehen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes soll ein Hotel – parallel zum Straßenverlauf des Europarings – errichtet werden. Durch Aufweitung und Gestaltung des Hotelgebäudes soll eine Öffnung des Quartiers hin zum Bahnhof Leverkusen-Mitte geschaffen werden.

Durch das Bebauungskonzept ist die Schaffung zweier von den umgebenden, lärmintensiven Verkehrsstrassen abgeschirmter Innenhöfe angestrebt. Zwischen diesen Innenhöfen ist eine barrierefreie Querung über die geplante Erschließungsstraße vorgesehen. Die Innenhöfe bilden – in Verlängerung mit der nördlich gelegenen Fläche der AGL – eine in Nord-Süd-Richtung vom ZOB bis hin zur Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße verlaufende, durchgängige Achse.

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geplanten Bebauung die Schaffung von zwei platzähnlichen, öffentlich nutzbaren Freiräumen mit vielfältigen Wegebeziehungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Ausrichtung vorgesehen.

Der nördliche Teil des vom Investor geplanten Quartiers soll das Nutzungsspektrum Büro/Dienstleistungen, nicht großflächiger Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungen, Gastronomie sowie verschiedene Formen des Beherbergungsgewerbes umfassen. Im südlichen Teil sind überwiegend Büroflächen vorgesehen. In einem Teilbereich sind zudem Micro-Appartements geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind im Plangebiet zwei Tiefgaragen sowie mehrere Fahrradstellplätze vorgesehen.



6.2 Verkehrskonzept

Zur Erschließung des Plangebietes für den MIV ist die Errichtung eines Knotenpunktes am Europaring/B 8 geplant. Von diesem Knotenpunkt soll eine Erschließungsstraße als Querverbindung zur Heinrich-von-Stephan-Straße errichtet werden. Am nördlichen Ende des Plangebietes soll eine Kreisverkehrsanlage in der Heinrich-von-Stephan-Straße, am südliche Ende lediglich eine Wendemöglichkeit u.a. für Busse errichtet werden, wobei eine südliche Verbindung der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Manforter Straße weiterhin nur für den Busverkehr bestehen bleibt. Dies ist die Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Freihaltung des Bahnhofsvorplatzes vom MIV. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist die neue Querverbindung für den MIV die einzige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit in das Plangebiet. Die notwendigen Tiefgaragenzufahren binden ebenfalls an die geplante Querverbindung an. Im Verlauf der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Quartiersachse ist eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger vorgesehen.

Der neu zu errichtende Knotenpunkt am Europaring (B 8) erfüllt zudem eine wichtige Funktion zur Erschließung der Tiefgaragen der benachbarten City C. Durch die neu entstehende Anknüpfungsmöglichkeit der Tiefgaragen der City C an den Europaring ist eine Entlastung der Friedrich-Ebert-Straße und des dortigen Kreisverkehrs zu erwarten.

Der in der Rahmenplanung „Postgelände“ dargestellte Kreisverkehr stellt einen Platzhalter für die mögliche Ausbildung des Knotenpunktes dar und wird im weiteren Verfahren ggf. als beampelte Kreuzung weiterzuentwickeln sein.

Zur Reduktion des Aufkommens des MIV ist ein Mobilitätskonzept für das in einem Teil des Plangebiets vom Investor geplante Quartier vorgesehen. Das Innere des Quartieres soll weitgehend autofrei gestaltet werden. Zudem sollen Carsharing-Angebote, E-Mobility-Angebote sowie Fahrradabstellanlagen errichtet werden. Gleichzeitig soll ein eingeschränkter Stellplatzschlüssel zur Anwendung kommen.

Der entlang des Europaringes verlaufende Radweg soll beibehalten werden und mittels einer neuen Führung über den nördlichen Ast der Heinrich-von-Stephan-Straße verlaufen. Der Radweg entlang des Europarings / B 8 muss um eine Brücke ergänzt werden, welche zur Überquerung der geplanten Erschließungsstraße erforderlich ist. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, vom Radweg direkt in das Plangebiet abzuzweigen.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, inwieweit eine zusätzliche Brücke als Fuß- und Radwegeverbindung über den Europaring (B 8) an die City erfolgen muss oder ob die bestehende Brücke barrierefrei umgebaut werden kann.

Der derzeit im Bau befindliche Busbahnhof sowie der Bahnhofsteilpunkt Leverkusen-Mitte ermöglichen eine direkte und attraktive Anbindung des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen ÖPNV.

6.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung soll an die bestehenden technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Im Bestand befinden sich diese vor allem im Untergrund der Heinrich-von-Stephan-Straße. Im Zuge des bevorstehenden RRX-Umbaus



sollen die Leitungen zusammen mit der Heinrich-von-Stephan-Straße nach Westen und auch in die westliche Fuß- und Radwegetrasse (Fernwärmeleitung und Wasserleitung) verlegt werden. Die Bestandsleitungen in der Straße werden nach Umbindung der neuen Leitungen stillgelegt.

7 Begründung der Festsetzungen

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein Vorentwurf für einen Bebauungsplan mit Planzeichnung vor. Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten sind dem Vorentwurf zum Rahmenplan „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf als Bestandteil dieses Planverfahrens zu entnehmen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die im Norden des Plangebiets gelegenen Grundstücke der WGL und der AGL als Kerngebiet fest.

Für das Postgelände, die Grundstücke der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur sowie das unbebaute städtische Grundstück setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet mit den Nutzungsschwerpunkten Büro, Verwaltung, Dienstleistungen, Beherbergung und Wohnen fest. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist notwendig, da in den weiteren von der BauNVO vorgesehenen Gebietstypen der angestrebte Nutzungsmix nicht angemessen untergebracht werden kann.

Der Süden des Plangebiets im Bereich der Manforter Straße wird wie im Bestand als Gewerbegebiet mit differenzierenden Festsetzungen zur Zulässigkeit hinsichtlich des Störgrades, von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten festgesetzt.

7.2 Verkehrsflächen

Heinrich-von-Stephan-Straße

Der planfestgestellte neue Straßenverlauf der Heinrich-von-Stephan-Straße (Verlegung nach Westen) einschließlich der Erschließungssituation am neu entstehenden Bahnhof einschließlich öffentlicher Parkplätze soll bauleitplanerisch nachvollzogen werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Rahmenplan im Vorentwurf in den Grundzügen dem Planungsstand der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung entspricht. Bezüglich der Erschließungssituation wurden vom Entwurfsbearbeiter Vorschläge für eine vom Planfeststellungsbeschluss zum RRX abweichende Anordnung der Parkplatzsituation südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und der südlichen Wendemöglichkeit der Heinrich-von-Stephan-Straße getroffen. Diese sollen im Rahmen der nun anstehenden frühzeitigen Beteiligung Gegenstand der Erörterung werden. Planungsrecht für deren Umsetzung könnte nicht über den Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB herbeigeführt werden. Es bedürfte einer Anpassung auf der Fachplanungsebene der Planfeststellung nach AEG z. B. mittels eines Plangenehmigungsverfahrens.



Europaring/B 8

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74 in Straßenverkehrsfläche, Rad- und Fußweg sowie als Böschung differenzierte Festsetzung der B 8 wird überplant. Stattdessen soll dieser Bereich als Straßenverkehrsfläche ohne weitere Differenzierung festgesetzt werden.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen. Gegebenenfalls werden die gestalterischen Maßgaben auch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und im Durchführungsvertrag bzw. im Angebotsbebauungsplan innerhalb städtebaulicher Verträge geregelt.

9 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im weiteren Verfahren (u.a. zu den Themen Boden, Denkmalschutz) zu ergänzen.



TEIL B UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans und der Teilaufhebungen

Ziele der Planung sind die gesamthafte städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke. Es soll ein Quartier entstehen, welches sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Struktur, seinem Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Quartiers. Ziele der Planung sind:

- Die Schaffung von Büroflächen, Beherbergungsbetrieben, verschiedenen Wohnformen sowie in untergeordneter Form Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungsangebote.
- Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren.
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des gesamten Bereichs der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B 8.
- Erhalt des Kerngebiets im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.
- Beibehaltung der städtebaulichen Struktur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals.
- Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX-Konzept in den Bebauungsplan, insbesondere die Anpassung der verkehrlichen Situation um den Bahnhof Leverkusen-Mitte sowie die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße.
- Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I in den Teilbereichen der künftigen Bahnflächen, die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I grenzen.

Beschreibung der Festsetzungen

Für das neu zu strukturierende Postgelände wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) Büro, Beherbergung, Wohnen festgesetzt. Die bisherige Festsetzung der Art der Nutzung für den nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I (Kerngebiet, Gewerbegebiet) wird beibehalten.

Für den Geltungsbereich der Teilaufhebungen werden keine Festsetzungen mehr getroffen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.



Standort der geplanten Vorhaben

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden / Fläche

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans findet keine Neuinanspruchnahme von Flächen statt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 47.100 m², wovon ca. 12.400 m² als Sondergebiet, ca. 3.100 m² als Kerngebiet und ca. 4.600 m² als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die restlichen rund 20.500 m² werden überwiegend als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Durch die Teilaufhebung der vorgenannten Bebauungspläne wird lediglich den Planungen für das Vorhaben RRX gefolgt, die Umweltbelange waren bereits Gegenstand des abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens nach AEG.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.2.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Biotopwertpunkten.

Für das Planverfahren wird voraussichtlich ein Fachbeitrag Naturschutz zu erstellen sein.



§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB **Darstellung von Landschaftsplänen.**

Der Landschaftsplan der Stadt Leverkusen von 1987 enthält keine für das Plangebiet relevanten Zielaussagen.

Anl. 1 Nr. 2 b) bb) BauGB **Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.**

Die Nutzung natürlicher Ressourcen ist durch die Bestandsüberplanung nicht betroffen.

Anl. 1 Nr. 2 b) hh) BauGB **Berücksichtigung der eingesetzten Techniken und Stoffe.**

Besondere im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Nutzungen eingesetzten Stoffe und Techniken sind im vorliegenden Fall auf der Ebene des Bebauungsplans nicht bekannt bzw. festgelegt und werden daher im Weiteren nicht berücksichtigt.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB **Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.**

§ 44 ff. BNatSchG **Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.**

§ 19 BNatSchG **Umweltschäden**

Zum Bebauungsplan Nr. 243/I wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I)² erstellt. Das Untersuchungsgebiet der ASP I wird im Westen vom Europaring, im Norden durch die Grenze zum WGL-/AGL-Grundstück, im Osten durch die Heinrich-von-Stephan-Straße und im Süden durch die Grundstücksgrenzen zur Arbeitsagentur und der Deutschen Rentenversicherung begrenzt und umfasst bisher nur Teilbereich des Geltungsbereichs.

Die ASP I beinhaltet:

- Überschlägige Prognose, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können,
- Einholen von Informationen zum betroffenen Artenspektrum,
- Einbezug aller relevanten Wirkfaktoren,

Die ASP Stufe I ist wie folgt aufgebaut:

- a. Ablauf und Inhalte einer ASP
- b. Ergebnisse
 - a. Vorgehen
 - b. Planungsrelevante Arten
 - c. Begutachtung des Plangebiets
 - d. Bewertung der Fachinformationssystem-Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) und der Ergebnisse
- c. Eingriffsbewertung
 - a. Fledermäuse
 - b. Vögel
- d. Vermeidungsmaßnahmen

² Faunistik und Umweltplanung – Mechtild Höller: Bebauungsplanverfahren Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen – Post- und Telekomgebäude, Waschstraße und Firma für Autoglas – Artenschutzprüfung Stufe I in Bezug auf planungsrelevante Arten. Leverkusen. Mai 2019.



- a. Fledermäuse
- b. Vögel
- e. Artenschutzfachliche Eingriffsbewertung
- f. Zusammenfassung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der ASP I wird im Weiteren eine Artenschutzprüfung (Stufe II) erstellt. Diese soll nun einen erweiterten Untersuchungsraum umfassen und auch die Böschung entlang des Europarings betrachten. Diese beinhaltet:

- o eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung,
- o Konzeption von Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen,
- o Ggf. Konzeption eines Risikomanagements,
- o Prüfung, bei welchen Arten trotz dieser Maßnahmen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird (Stufe II),
- o Ggf. Einholung eines speziellen Artenschutz-Gutachtens.

Soweit sich aus den Untersuchungen der ASP Stufe II die Erfordernisse ergeben, kann ggf. eine Prüfung anhand der drei Ausnahmevoraussetzungen zwingende Gründe, Alternativlosigkeit und Erhaltungszustand notwendig werden, ob eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich keine für die Planung relevanten Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzes.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung.
--------------------------	--

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. Die Ermittlung und Bewertung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt verbal-argumentativ.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Der genaue Untersuchungsumfang wird im weiteren Verfahren abgestimmt.



1.2.4 Schutzgut Wasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 54 ff. WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung des Entwässerungskonzeptes insbesondere bezüglich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Regenwasser.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
--------------------------	--

Für die Planung relevante Pläne des Wasserrechtes sind nicht bekannt.

§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG	Heilquellenschutzgebiete.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

1.2.5 Schutzgut Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe/allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.
Anl. 1 Nr. 2 b) gg) BauGB	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter und Umweltschutzziele erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.



1.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
Anl. 1 Nr. 2 b) cc) BauGB	Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Zum Bebauungsplan wird ein Lärmgutachten erstellt. Gegenstand des Lärmgutachtens sind insbesondere:

- Straßenverkehrslärm/Schienenverkehrslärm im Plangebiet und aus dessen Umfeld,
- Gewerbelärm im Plangebiet von internen/externen Quellen, u.a.:
 - o Tiefgaragen-Zufahrten Postgelände,
 - o Tiefgaragen/Anlieferung City C,
 - o südlich gelegene gewerblich und gewerblich-industrielle Lagen einschließlich CHEMPARK,
 - o etc.
- Verkehrslärmveränderungen in der Umgebung,

Die Erforderlichkeit der Erstellung eines Gutachtens bezüglich Erschütterungen, insbesondere durch Bahnstrecken, wird geprüft.

Die Auswirkungen auf Lärm- und Staubemissionen im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden bzw. in der Bauphase werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet, insbesondere der voraussichtliche Zeitraum und die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahmen.

1.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
---------------------------------	--

Angaben zu denkmalgeschützten Anlagen/Grabungsschutz-/Denkmalschutzgebieten im Plangebiet liegen vor. Im Plangebiet befindet sich eine denkmalgeschützte Villa, dessen Bestand durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Auch die weiteren im Umfeld des Geltungsbereiches vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Für umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor.



1.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 Abs. 5 BauGB Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.

§ 1 EEG³/§ 1 EEWärmeG⁴ Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-argumentativ.

1.2.10 Auswirkungen durch Abfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.

Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.

Besondere auf der Ebene des Bebauungsplans relevante Auswirkungen aufgrund der Art und Menge der erzeugten Siedlungsabfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf die im Zusammenhang mit dem Abbruch von Gebäuden oder Eingriffen in den Boden anfallenden abfallrechtlich relevanten Massen werden verbal-argumentativ beschrieben und bewertet. Eine Untersuchung diesbezüglich ist seitens des Investors geplant.

1.2.11 Auswirkungen durch schwere Unfälle

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Anl. 1 Nr. 2 b) ee) und e) BauGB Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).

Die Stadt Leverkusen hat für die im Stadtgebiet ansässigen Störfallbetriebe durch einen nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) anerkannten Sachverständigen ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Art. 12 Seveso-II-Richtlinie⁵ erarbeiten lassen. Dieses wurde am 14.09.2015 durch den Rat der Stadt Leverkusen als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen (Vorlage Nr. 2015/0666). In einem ersten Schritt wurden darin die angemessenen Sicherheitsabstände zu den Störfallbetrieben bzw. den Betriebsbereichen auf Grundlage des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung von schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50

³ Erneuerbare-Energien-Gesetz

⁴ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁵ Zwischenzeitlich ist die Seveso-III-Richtlinie in Kraft getreten. Das Abstandsgebot findet sich nunmehr in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie



BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (kurz: KAS-18) ermittelt. Demgemäß wurden ausschließlich die Auswirkungen toxischer Gase betrachtet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum CHEMPARK Leverkusen und dort in der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes. Das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept sieht vor, dass die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in der Planungszone 2 grundsätzlich zulässig ist, sofern bestimmte Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt sind. Eine Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen in Planungszone 2 ist u.a. grundsätzlich dann möglich, wenn sozioökonomische Faktoren hierfür ausschlaggebend sind und sich durch die Neuansiedlung keine signifikante Erhöhung der von einem möglichen Störfall betroffenen Personenanzahl ergibt. Eine weitere Voraussetzung ist die Wahrung des Gebietscharakters, wobei eine Stärkung der Gebietsstrukturen vertretbar, eine Schaffung neuer Gebietsstrukturen jedoch nicht vertretbar ist.

Für Planungszone 2 sind spezielle Schutzmaßnahmen entwickelt worden, wobei die Anforderungen immer individuell an das jeweilige Bauobjekt anzupassen sind.

Ziel der Schutzmaßnahmen ist die Verbesserung des Schutzes vor toxischen Gasen im Notfall. Schutzmaßnahmen sind:

- das Aufsuchen geschlossener Gebäude,
- die Verwendung von Lüftungsanlagen mit Abschaltung der Frischluftzufuhr von außen,
- die Verwendung moderner Fenster ohne Zwangslüftung,
- abschaltbare Entlüftungsanlagen von Bädern und Küchen,
- die Entwicklung organisatorischer Schutzmaßnahmen wie etwa die Aufstellung eines Alarmplanes.

Für die Planungszone 2 ist bei Umsetzung der Schutzmaßnahmen keine Nutzung ausgeschlossen, soweit die geplante Nutzung den Gebietscharakter nicht verändert.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde eine Seveso-Vorprüfung bezogen auf einen differenzierten Nutzungskatalog einschließlich Flächenanteile durchgeführt.

Zum Bebauungsplan wird ein Seveso-Gutachten erstellt. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob diese Planung im Sinne des Störfallrechts vertretbar ist, inwieweit und welche Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind bzw. inwieweit die Umsetzung der Schutzmaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z.B. vertragliche Regelungen sichergestellt werden muss.

1.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB

Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB



Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

Anl. 1 Nr. 2 b) ff) BauGB

Berücksichtigung der Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungen in der Umgebung des Plangebiets, durch die sich kumulative Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen ergeben können, sind nicht bekannt.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und geplante Überwachungsmaßnahmen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

2.6 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.



3 Zusätzliche Angaben

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.1 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

3.3 Verwendete Unterlagen



TEIL C AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, ABWÄGUNG UND UMSETZUNG

1 Wesentliche Auswirkungen der Planung und Abwägung

1.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 243/I liegt in zentraler Innenstadtlage in Wiesdorf. Durch die Neustrukturierung und Neubebauung im Plangebiet kann die Innenstadt Wiesdorfs um ein Quartier mit ausgewogenem Nutzungsmix ergänzt werden. Das jahrelang von der Deutschen Post genutzte Gelände soll nach teilweiser Nutzungsaufgabe zügig einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Somit kann das Brachfallen der in einem innerstädtischen Kernbereich gelegenen Fläche vermieden werden. Die Planung entspricht durch die Wiedernutzung des Postgeländes auch dem Gebot einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen.

Die Innenstadt Wiesdorfs sowie die Bedeutung der Stadt Leverkusen als Standort für Büro und Dienstleistungen kann mit einem abgestimmten Nutzungskonzept aus Büroflächen, Hotel, verschiedenen Sonderwohnformen sowie in untergeordneter Form Einzelhandel und personenbezogenen Dienstleistungsangeboten ergänzt und gestärkt werden.

Durch die Struktur der Bebauung um einen zentralen öffentlichen Raum wird ein neuer Freiraum mit urbanen Qualitäten geschaffen.

Die städtebauliche Konzeption des in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte gelegenen Plangebietes ergänzt das neu zu gestaltende Entree in die City Leverkusen. Dies soll durch zwei Hochhäuser als städtebauliche Dominanten sowie eine nahezu durchgängige Bebauung entlang des Europarings mit sieben- bis achtgeschossigen Gebäuden erreicht werden.

Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke und der Stadtdurchfahrt der B 8 wird das neue Quartier auch die Stadtansicht in der Außenwahrnehmung maßgeblich mit prägen und aufwerten.

Hinsichtlich der Flächen, die vom Geltungsbereich der Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I erfasst, besteht kein städtebaulicher Regelungsbedarf mehr. Sie stellen gemäß Planfeststellungsbeschluss zum RRX allein dem Fachplanungsrecht (AEG) unterliegende Bahnflächen dar.

1.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Durch den angestrebten Nutzungsmix soll in einem untergeordneten Umfang Einzelhandel realisiert werden. Zulässig sein sollen insbesondere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Ladendienstleistungen zur unmittelbaren Versorgung des Quartiers. Großflächiger Einzelhandel ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt, anderer zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet oder Umland sind somit nicht zu erwarten. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.



1.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Planung des Bebauungsplans Nr. 243/I werden zusätzliche Verkehre entstehen, die über das städtische Verkehrsnetz in Wiesdorf abgewickelt werden müssen. Dabei stellt das Postgelände einen Standort von mehreren (derzeit mindergenutzten) Potenzialflächen in zentraler innerstädtischer Lage in Leverkusen-Wiesdorf (Flächen an der Peschstraße, Ganser-Areal, Fläche südwestlich Ludwig-Erhard-Platz, City C) dar, die sich bei einer städtebaulichen Neuentwicklung bzw. Revitalisierung in diesem Stadtraum verkehrlich auswirken werden.

Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zum Teilraum Wiesdorf-West der brenner BERNARD Ingenieure GmbH (im Auftrag der Stadt Leverkusen) ist das Verkehrsnetz in Wiesdorf verkehrlich stark vorbelastet und stößt in den Spitzenzeiten bereits heute an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Betroffen sind hiervon insbesondere die beiden Knotenpunkte Ludwig-Ehrhard-Platz (Kreisverkehr) und Europaring/Manforter Straße. Auch der nördlich des Plangebietes gelegene Bereich mit den Knotenpunkten Europaring/Wöhler Straße/Am Büchelter Hof (oben), Europaring/Rathenaustraße (oben) und Rathenaustraße/Heinrich-von-Stephan-Straße stellt sich verkehrlich problematisch dar.

Zufolge der Verkehrsprognose (Prognosezeitraum 2025- 2028) kann das Straßennetz bei einer städtebaulichen Entwicklung aller bisher mindergenutzten Flächen in diesem Stadtraum den zusätzlichen Verkehr nicht leistungsfähig abwickeln. Auch eine Berücksichtigung eines veränderten Mobilitätsverhaltens allein ändert diese Tatsache nicht grundlegend.

Voraussetzung für alle geplanten Entwicklungen in Wiesdorf, aber auch der generellen Verkehrsentwicklung in Leverkusen ist daher, Maßnahmen zur Veränderung der Mobilität auf allen Ebenen zu untersuchen und umzusetzen. Hierzu zählen nach heutigem Kenntnisstand eine umfassende Analyse der Verkehrsprozesse in größerem räumlichem Zusammenhang, eine Verbesserung des ÖPNV, der Radinfrastruktur, der Nahmobilität sowie von Mobilitätsangeboten für spezifische Zielgruppen (z.B. betriebliches Mobilitätsmanagement) und überdies Mobilitätskonzepte sowie eine aktive Stellplatzbegrenzung bei der städtebaulichen Entwicklung von Flächen. Gleichzeitig werden konkrete Handlungsempfehlungen für den Untersuchungsraum Wiesdorf-West benannt. Sämtliche Maßnahmen verfolgen die Zielsetzung, den MIV möglichst gering zu halten.

Die Entwicklung des Postgeländes einschließlich seines Umfeldes kann gemäß des vorliegenden Sachstandberichtes zur Verkehrsuntersuchung Wiesdorf-West nur umgesetzt werden, wenn entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung des planbedingten MIV zur Umsetzung kommen (siehe unten).

Dabei ergeben sich bereits aus der Lagegunst des Plangebiets bereits Voraussetzungen, das Verkehrsverhalten der Beschäftigten, der Bewohner und sonstigen Nutzer günstig im Sinne einer Reduzierung des MIV zu beeinflussen:

- Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und zum neuen Busbahnhof ermöglicht eine optimale Anbindung an den ÖPNV.
- Weiterhin liegt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Hauptachsen des Radverkehrs.
- Die Nähe zur Innenstadt begünstigt den Fußgänger- und Radverkehr.
- Die Konzeption der Erschließung der Gebäude über verkehrsberuhigte und grundsätzlich autofreie Innenhöfe ohne ebenerdige Stellplätze unterstützen ebenfalls den Fußgänger-



und Radverkehr und die Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und alternativen Mobilitätsangeboten.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I und ggf. mittels geeigneter Sicherungsinstrumente (z.B. städtebaulicher Vertrag) sind demnach die folgenden Maßnahmen umzusetzen, die sich nicht nur auf die künftige Verkehrssituation des Plangebiets allein, sondern auch als Beitrag zur Optimierung im Teilraum Wiesdorf-West günstig auswirken werden:

- Die Herstellung der neuen Querstraße durch das Postgelände ist zwingende Voraussetzung, um das Plangebiet unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße anzubinden und vor allem zugleich den Busbahnhof und den Bahnhofsvorplatz zukünftig vom MIV freizuhalten.
- Der Bebauungsplan ist auch notwendige planungsrechtliche Grundlage für die Herstellung des Vollknotens am Europaring (ob als Kreisverkehr oder signalisierte Kreuzung ist im weiteren Verfahren zu prüfen). Durch diesen werden erstmals alle Fahrbeziehungen von bzw. zu der Tiefgarage der City C von bzw. nach Norden und Süden ermöglicht. Durch die verbesserte Anbindung kann ein erheblicher Anteil des Verkehrs der zukünftig intensiver frequentierten City C von der Friedrich-Ebert-Straße und dem Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz direkt zum Europaring verlagert werden und damit auch direkt nach Norden abfließen.
- Auf der Basis eines Mobilitätskonzeptes für das Postgelände sind umfängliche, gut zugängliche und gut ausgestattete Fahrradstellplätze, Car-Sharing Angebote, E-Bike-Sharing-Angebote sowie Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes vorzusehen. Weiterhin bestehen Überlegungen für zusätzliche Angebote wie Job-Tickets etc.
- Die Planung sieht auf Grund der optimalen Anbindung an den ÖPNV eine gegenüber dem bisherigen Standard deutlich reduzierte Anzahl von PKW-Stellplätzen vor.
- Darüber hinaus sollen im Rahmen des Planverfahrens Möglichkeiten zur verbesserten Erreichbarkeit des Bahnhofs/ZOB aus den umliegenden Quartieren für Fußgänger und Radfahrer geprüft und aufgegriffen werden. Dies betrifft insbesondere eine Querung des Europarings für Fußgänger und Radfahrer, wodurch die westlich/südwestlich gelegenen Entwicklungsflächen hinsichtlich Ihrer Anbindung an Bahnhof und Busbahnhof profitieren.

Die vorgenannten Zusammenhänge sind im weiteren Planverfahren innerhalb der vorgenannten Verkehrsuntersuchung Wiesdorf-West näher zu untersuchen und zu quantifizieren. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind dabei insbesondere die verkehrlichen Zusatzbelastungen und Entlastungswirkungen der Entwicklung des Postgeländes zu beachten.

1.4 Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

In der Heinrich-von-Stephan-Straße sind sämtliche Leitungen der technischen Infrastruktur sowie der Ver- und Entsorgung vorhanden. Im Rahmen der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße in Folge der Planfeststellung zum RRX werden diese ebenfalls verlegt.

Vorbehaltlich der Abstimmung mit den Versorgungsträgern im weiteren Verfahren ist davon auszugehen, dass aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorhandenen Nutzungen alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in ausreichender Dimension vorhanden sind.



1.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Planung ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur der Stadt Leverkusen. Im Bestand des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden und werden auch nach Planvollzug an dieser Stelle nicht errichtet. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen mit überwiegend Büros, einem Hotel sowie untergeordneten Wohnformen wie Micro-Appartements und einem Boardinghouse ergibt sich kein öffentlicher Bedarf für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen.

2 Bodenordnung

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I sind im Besitz mehrerer Grundstückseigentümer. Hierunter befinden sich die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, mehrere öffentliche Institutionen, weitere Privateigentümer sowie die Stadt Leverkusen.

Bodenordnende Maßnahmen werden im Bereich des GEVI-Grundstückes begründet, um die geplante öffentliche Erschließungsstraße zu errichten. Die Details hierzu werden vertraglich zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH geregelt.

Darüber hinaus können bodenordnende Maßnahmen zur Anpassung von Erschließungsanlagen im Norden und im Süden des Plangebietes notwendig werden.

Weitere Maßnahmen der Bodenordnung erfolgen im Rahmen der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX und der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße. Diese werden im Bebauungsplan Nr. 243/I nachvollzogen.

3 Kosten und Durchführung der Planung

Die Kosten und Durchführung der Planung werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH geregelt (Planungsleistungen, Gutachten, Herstellung Knotenpunkt B8 und Erschließungsstraße usw.).

4 Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag

Zur Durchführung des Planverfahrens wird ein städtebaulicher Vertrag (Planungsvertrag) zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH geschlossen.

Für die Entwicklung des Grundstücks der GEVI Projekt I Leverkusen GmbH und damit zusammenhängende Erschließungsmaßnahmen ist nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren die Fortführung des Planverfahrens in einem separaten vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB vorgesehen. Hierzu ist ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH zu schließen.

Nach heutigem Kenntnisstand werden neben Vereinbarungen zur Durchführung auch Regelungen zur Gestaltung und zur Mobilität getroffen.



5 Gutachten

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden voraussichtlich nachfolgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsgutachten,
- Lärmgutachten (Verkehr, Gewerbe),
- Seveso-Gutachten,
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Boden/Altlasten
- Versickerung
- ggf. Einzelhandel
- ggf. Erschütterungen.

6 Flächenbilanz

Eine genaue Flächenbilanz des rund 47.100 m² großen Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 243/I kann zum gegenwärtigen Planungsstand nicht erfolgen. Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sind die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer Fläche von rund 12.400 m² sowie die Festsetzung eines Kerngebietes mit einer Fläche von rund 3.100 m² vorgesehen. Zudem wird ein Gewerbegebiet zur Bestandsüberplanung von rund 4.600 m² festgesetzt. Der sonstige Flächenanteil von rund 20.500 m² wird überwiegend als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Mit der Durchführung der Verfahren zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I werden für eine Fläche von ca. 0,53 ha keine Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB mehr getroffen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen/anzupassen.

7 Weiteres Verfahren

An den Aufstellungsbeschluss anschließend folgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Leverkusen,

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung