Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2021/0326

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-248/I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.01.2021
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1. - 4.	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 1. - 3.	20.01.2021	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu Punkt 4.	20.01.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 4.	20.01.2021	Entscheidung	öffentlich

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"
- Aufstellungsbeschluss -

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 3. näher bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 248/I „Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße“.

3. Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf - südlich der Wöhlerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

4. Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird dieser Bebauungsplan in die Prio I A des Arbeitsprogrammes Bauleitplanung 2019/2020 des Fachbereichs Stadtplanung aufgenommen. Im Gegenzug wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ (Prio I B) ganz aus dem Arbeitsprogramm herausgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den Planzeichnungen (Anlage 1 und Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☐ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☒ **Ja – ergebniswirksam**
Produkt: 0905 Sachkonto: 526100
Aufwendungen für die Maßnahme: ca. 30.000 €
Fördermittel beantragt: ☒ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**
Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☒ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand: €
☐ Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
☒ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**: €**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	**Nachhaltigkeit**	**kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit**	**langfristige Nachhaltigkeit**
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☒ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Zu Beschlusspunkt 1. - Aufstellung des Bebauungsplanes:

Lage des Plangebietes:
Der Geltungsbereich des zur Aufstellung vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ und befindet sich im Stadtbezirk I im Stadtteil Wiesdorf - südlich der Wöhlerstraße. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha.

Übergeordnete Planungen:
Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen als Kerngebiet dargestellt. Die Darstellung wird ergänzt durch das Signet eines Parkplatzes sowie der Abgrenzung eines „Zentrums (lt. Einzelhandelskonzept)“. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen (2017) ist der zentrale Versorgungsbereich Wiesdorf als Hauptzentrum der Stadt Leverkusen definiert worden. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Leverkusen (2018) wurde das Plangebiet ebenfalls näher betrachtet. Hier soll das Hauptzentrum vor Spielhallen und Wettbüros geschützt werden, um dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“ entgegenzuwirken.

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

Von der Wöhlerstraße geht aufgrund ihrer Gestaltung mit einem aufgemauerten und begrünten Mittelstreifen sowie des hohen Verkehrsaufkommens eine starke Trennwirkung zwischen der City und der nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Kolonie II Anna aus. Hier ist daher das Projekt 5.9 „Aufwertung Anbindung Kolonie, Bereich Wöhlerstraße“ (vgl. InHK Wiesdorf, S. 45) aufgenommen worden. Die Entwicklungsziele sind dabei: „Anbindung und Verbesserung der Sichtbarkeit der Kolonie II Anna an das Zentrum“ sowie die „Schaffung besserer Querungsmöglichkeiten“. Des Weiteren stellt die Verbindung der Friedrich-Ebert-Straße durch die Rathausgalerie zur Dhünnstraße eine „zu stärkende Wegeverbindung“ laut „Räumlichem Leitbild“ dar (s. InHK Wiesdorf, S. 39).

Inhalt des Ursprungsplanes Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“:
Der Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ (Anlage 3 der Vorlage) ist rechtskräftig seit dem 28.06.2007 und ist als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden. Er hat als Planungsziele die funktionale Aufwertung und Stärkung der Innenstadt von Leverkusen sowie die Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Leverkusen.

Der Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ in Leverkusen-Wiesdorf setzt als Nutzungsart des Baugebietes ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Der Bebauungsplan enthält für das Kerngebiet relativ wenige textliche Festsetzungen, u. a. zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen, zum Immissionsschutz und zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Relativ viele Regelungen, wie z. B. zur maximalen Verkaufsfläche, zur Unterbringung von Räumlichkeiten eines Rathauses und zur Gestaltung von Werbeanlagen sind Bestandteil von Regelungen in planergänzenden städtebaulichen Verträgen.

Anlass:
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ sieht südlich der Wöhlerstraße eine große zusammenhängende straßenbegleitende Parkplatzfläche (Anlage 3 der Vorlage) vor. Diese Parkplatzfläche wird zudem durch zwei Zufahrten westlich des Kinopolis erschlossen, wodurch die Wegeverbindung von Norden in die City maßgeblich gestört wird.

Der südlich an die Wöhlerstraße angrenzende Bereich ist städtebaulich geprägt von der Rückseite der großmaßstäblichen City-Nutzungen (Rathaus-Galerie, Deutsche Bank-Gebäude, Kinopolis), welche in einem starken Kontrast zur kleinteiligen Kolonie stehen. Er weist durch die verschiedenen verkehrlichen Funktionen, wie Parkplatzflächen, Zufahrten in die Parkhäuser sowie Anlieferungen, eine unübersichtliche Struktur auf. Insbesondere der Bereich rund um den nördlichen Ausgang der Rathausgalerie an der Wöhlerstraße stellt in dieser städtebaulichen Ordnung und Gestaltung keine zufriedenstellende Situation für den zentralen nördlichen Eingang in die City dar.

Eine Bauvoranfrage vom 07.05.2020 im Bereich des Deutsche Bank-Gebäudes am nördlichen Zugang zur Rathausgalerie hat dazu geführt, sich noch einmal intensiv mit diesem Bereich auseinanderzusetzen. Die Bauvoranfrage sieht vor: die Errichtung eines Hotels mit 117 Zimmern sowie von Flächen für Einzelhandel mit 531 m² Verkaufsfläche, Gastronomie (Gastraum von 66 m²) und einem Fitnessstudio mit ca. 500 m² Sportfläche. Eine derartige Bebauung würde die Möglichkeiten einer Neuordnung des gesamten Bereiches südlich der Wöhlerstraße nachhaltig beeinträchtigen.

Gespräche mit dem Investor mit der Zielsetzung einer gemeinschaftlich betriebenen Bebauungsplanneuaufstellung verliefen bisher leider nicht erfolgreich. Im weiteren Verfahren soll die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, der Bau von Wohnungen sowie die derzeit gültige Festsetzung zu Vergnügungsstätten - insbesondere im Hinblick auf die negative Wirkung von Wettbüros - geregelt werden.

Aus den oben dargelegten Gründen soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus und Einkaufszentrum“ in seinem nordwestlichen Geltungsbereich, d. h. südlich der Wöhlerstraße und nördlich der Rathausgalerie und des westlich angrenzenden Einzelhandelsgebäudes überplant werden. Dazu soll mit dem gegenständlichen Verfahren ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ wird das Ziel verfolgt, diesen Bereich durch einen neuen Bebauungsplan städtebaulich neu zu ordnen, um so einen attraktiven Eingang in die Innenstadt zu entwickeln und zugleich Zäsuren in Richtung der Kolonie II Anna zu mindern.
Dabei wird angestrebt, den gestalterisch unattraktiven „Hinterhofcharakter“ südlich der Wöhlerstraße durch eine städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu beseitigen.

Dabei soll im nördlichen Plangebiet unter den Anforderungen an den Klimaschutz (Dach- und Fassadenbegrünung) eine Nachverdichtung vorbereitet werden. Dabei sind auch die Möglichkeiten zur Schaffung weiteren Wohnraums und einer Verbesserung der Wege- und Verkehrsbeziehungen Inhalt des Planes.

Das festgesetzte Kerngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 166/I, welches für die Rathausgalerie und das westlich angrenzende Einzelhandelsgebäude gilt, soll auch im neuen Bebauungsplan erhalten bleiben.

Verfahren:
Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund der Kleinflächigkeit einer möglichen Änderung der baulichen Nutzung nicht notwendig.

Veränderungssperre:
Zur Sicherung der Planung ist eine Veränderungssperre im Sinne des § 14 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig, um die beabsichtige städtebauliche Zielsetzung umzusetzen. Die Veränderungssperre soll im selbigen Sitzungsturnus beraten werden.

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 248/I in Originalgröße (Anlage 2 der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Zu Beschlusspunkt 4. - Änderung des Arbeitsprogrammes:
Der Bebauungsplan Nr. 206/I „Kurtekottenweg/Fontanestraße“ mit Aufstellungsbeschluss vom 14.08.2013 (Anlage 4 der Vorlage) hatte das primäre Ziel eine neue Kindertagesstätte planungsrechtlich abzusichern. Die Kindertagesstätte „Löwenburg“ ist 2016 eröffnet worden und weitere planungsrechtliche Regelungsnotwendigkeiten haben sich zwischenzeitlich nicht mehr ergeben, so dass die dringende Notwendigkeit zur Bauleitplanung entfallen ist. Im Entwurf des Arbeitsprogrammes Bauleitplanung 2021/2022 (Vorlage Nr. 2020/0078) ist der o. g. Bebauungsplan deshalb auch nicht mehr enthalten.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

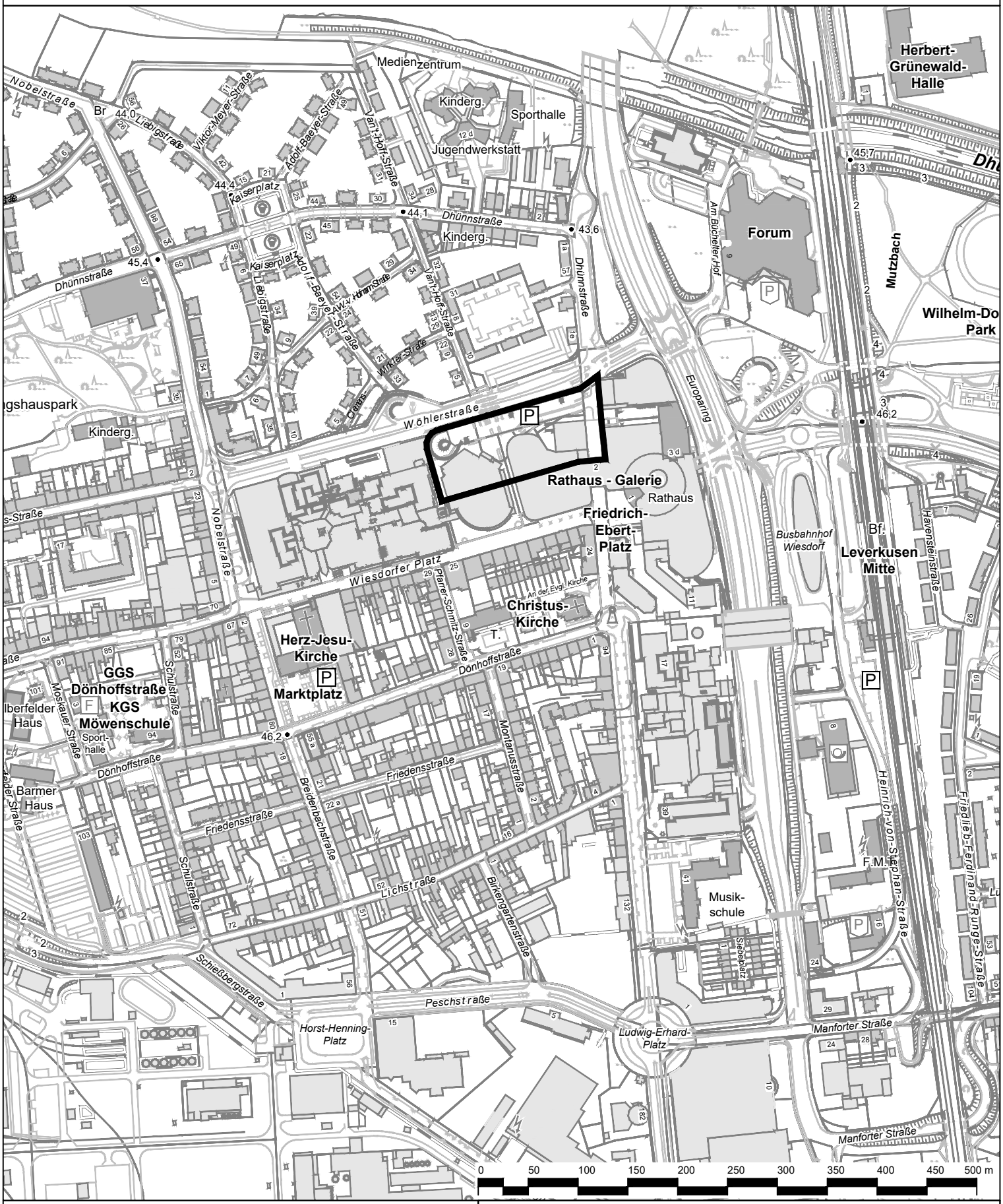
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248/I „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“ sowie dem darauf aufbauenden Beschluss über eine Veränderungssperre soll die städtebauliche Neuordnung südlich der Wöhlerstraße mit dem Zwecke der Nachverdichtung und stadträumlichen Fassung einleiten und die Ablehnung einer Bauvoranfrage ermöglichen, die nur die singuläre Entwicklung eines Teilbereiches vorsieht und damit eine abgestimmte Gesamtplanung verhindern würde. Eine Einigung auf eine gemeinsame Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Investor war bisher leider nicht erfolgreich.

Anlage/n:

Anlage_1_BPL_248_I_Plan_1_5000
Anlage_2_BPL_248_I_Plan_1_500
Anlage_3_BPL_166_I
Anlage_4_BPL_206_I

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I
"Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2021/0326



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248/I
"Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
Projekt: BPlan Nr. 248/I "Wiesdorf - südlich Wöhlerstraße"

Maßstab 1:5000 Stand: Januar 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 13.01.2021
Pfad: G:\61\3\02_CAD_GIS\01_BPläne\248_I_Wiesdorf_südlich_Wöhlerstraße\00_Projektvorlauf\
Dateiname: 20210112_248_I_Anlagen_ABK.dwg Zuletzt gespeichert am: 12.01.2021

Anlage 3
zur Vorlage
Nr. 2021/0326

Zeichenerklärung

Bestand

- Gebäude
- Nebenanlagen
- Bestandshöhe über NN
- Denkmal, Kunstwerk
- Vorhandene Flurstücksgrenze

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- MK — Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl
- OK 76,0m ü. NN — Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NN als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G1 — Gehrecht
- GL1 — Geh-, und Leitungsrecht
- GFL1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- GFL2 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- UK 62,0m ü. NN — Höhe der Unterkante baulicher Anlagen über NN als Mindestmaß

Sonstige Planzeichen

- Ebene -1 — Fläche unterhalb der Geländeoberfläche von Verkehrsflächen bzw. Flächen Geh-, Fahr-,und Leitungsrechte

Hinweise:

- Vertraglich gesichertes Gehrecht
- Ladenstraße / interner Fußgängerbereich

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 10 Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),

in Verbindung mit

der Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

und

§ 86 Landesbauordnung - BauO NRW i.d.F.d.B. vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geän-dert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

sowie

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i.d.F.d.B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)

TEXTFESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 7 und 1 BauNVO)

1.1 Von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen sind Spielhallen und Verkaufs- oder Vorführ- oder Gesellschaftsräume oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln oder die Darstellung von Handlungen mit sexuellem Charakter ist, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig, ab dem ersten Obergeschoss oder ab einem dieser Geschossebene vergleichbarem Höhenniveau ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2, § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16ff. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über N.N. gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 23 BauNVO)

3.1 Garagengeschosse unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

4.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 2" bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

4.3 Die im zeichnerischen Teil mit "GL 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Für das Gehrecht ist innerhalb der Fläche in Nord-Süd-Richtung ein Korridor mit einer Breite von mindestens 8 m freizuhalten.

4.4 Die im zeichnerischen Teil mit "G 1" bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß R' w,res des Außenbauteils in dB		
	Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹) und ähnliches
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	²)	50	45
VII	²)	²)	50

¹) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind als Hochstamm in der Qualität Hst. 20-25 m.Db. zu ersetzen (z. B. Platanus acerifolia)

Redaktionelle Ergänzung der Planurkunde zur erneuten Bekanntmachung am 14.08. 2020:

Einsichtnahme privater Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstr. 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Stadt Leverkusen

Blatt 1/1

Bebauungsplan 166/I "Rathaus und Einkaufszentrum" in Leverkusen-Wiesdorf

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am 08.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 06.12.2006 stattgefunden. Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.12.2005 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 25.01.2006 aufgefordert.

Auslegung
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 25.09.2006 den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2006 bzw. am 21.10.2006 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom 30.10.2006 bis einschließlich 01.12.2006 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von 2 Wochen beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.2007 wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.02.2007 bis einschließlich 07.03.2007 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den 24.05.2007

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
im Auftrag

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.02.2007 über die vorgebrachten Stellungnahmen der 1. Auslegung entschieden.
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 18.06.2007 über die vorgebrachten Stellungnahmen der 2. Auslegung entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den 22.06.2007

Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 22.06.2007

Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am 28.06.2007 in Kraft getreten.

Leverkusen, den 28.06.2007

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
im Auftrag

Ergänzung der Planurkunde zur erneuten Bekanntmachung am 14.08. 2020

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den 10/8/2020

Der Oberbürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom 18.06.2007 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2020 erneut ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rückwirkend zum 28.06.2007 erneut in Kraft getreten.

Leverkusen, den 14.08.2020

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
im Auftrag

Projekt: **Stadt Leverkusen**
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Bebauungsplan 166/I "Rathaus und Einkaufszentrum" in Leverkusen-Wiesdorf

Plan: Satzung

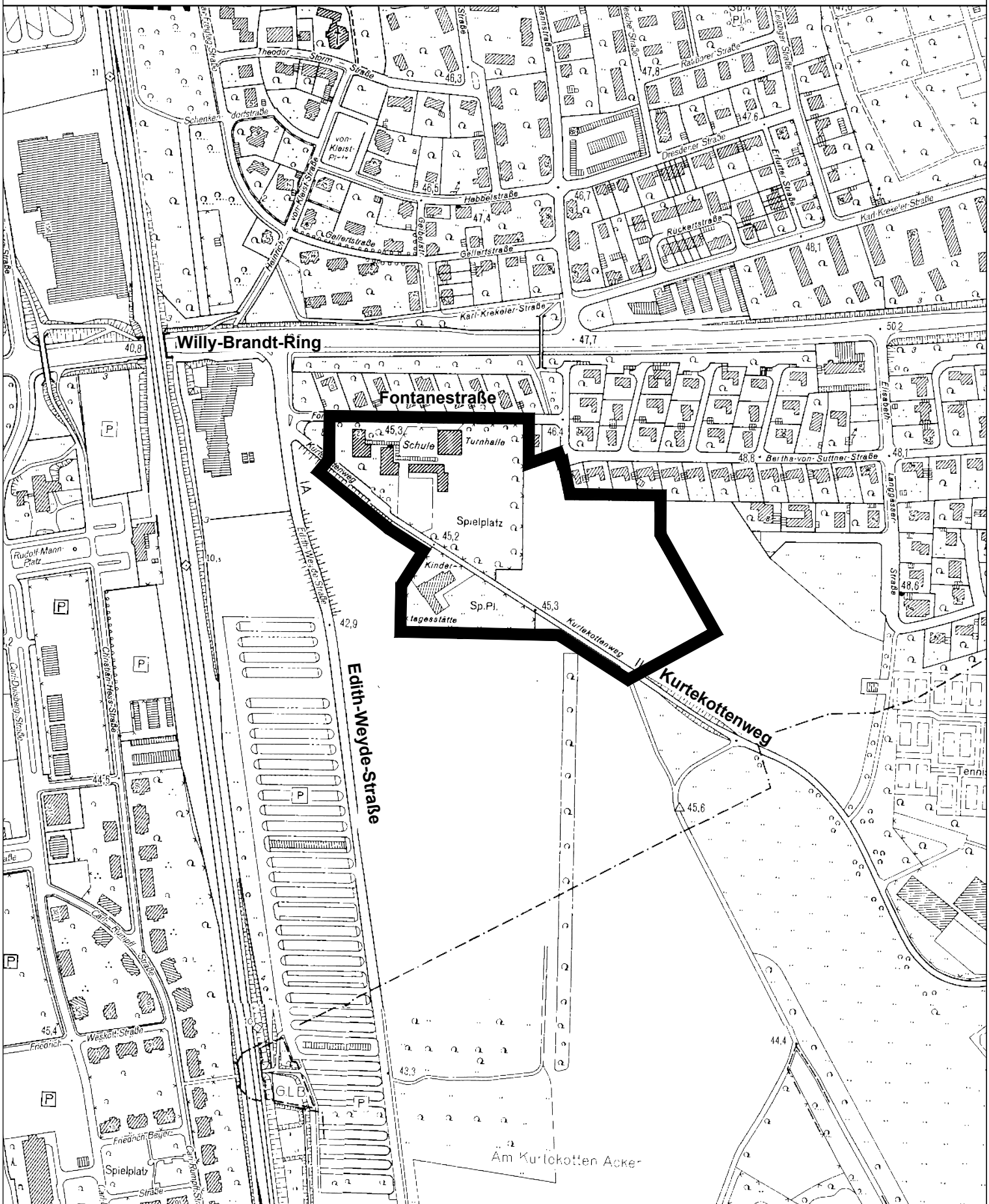
Plangrundlage: Stadt Leverkusen, Fachbereich Kataster und Vermessung, ergänzt und überarbeitet durch FIRUmbH, Kaiserslautern
Stand: Mai 2006
Bezugssystem für die Koordinaten ist das Netz 77 LST (177/077)

	Name	Datum		Plan-Nr.:	Blatt:
Bearbeitet	Scha / Kn	14.06.07		S	1/1
Gezeichnet		14.06.07			
Geprüft		14.06.07	Projekt-Nr.: PK06-014	Rev.: M	

FIRU — Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Internet: www.FIRU-mbH.de

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I
"Kurtekottenweg/Fontanestraße"

Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2021/0326



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 206/I
"Kurtekottenweg/Fontanestraße"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Projekt: B-Plan 206/I "Kurtekottenweg/Fontanestraße"

Maßstab 1:5000 Stand: Juni 2013

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Dri Bearb./CAD: Hg Zuletzt gespeichert am: 05.06.2013
G:\61\3\ZZeichner\z_Zeichnungen\BPläne\206_I_Kurtekottenweg_Fontanestraße\Anlage_1_neu_01_2013.dwg