



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0554

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-247-I-Bu
Dezernat/Fachbereich/AZ

21.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	14.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)"
- Beschluss über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen stimmt der Entscheidung des Auswahlgremiums zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum MontanusQuartier in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 4 und 5 der Vorlage) zu. Die städtebauliche Konzeption (Anlage 4 der Vorlage) von hector3 architekten und Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure und Ziegler Grünkonzepte ist dem folgenden, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Bebauungsplanverfahren, zugrunde zu legen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“.
3. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgt für die Dauer von vier Wochen. Während dieser Zeit können die Unterlagen (Anlagen 1, 2 und 3 der Vorlage) im Internet und als Aushang eingesehen werden.

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

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

gezeichnet:
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: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
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
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Zum Beschlusspunkt 1:

Verfahren und Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ auch beschlossen, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchzuführen (Vorlage Nr. 2020/3491).

Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung fand in den Monaten November 2020 bis Februar 2021 statt. Dabei haben fünf Planungsteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur planerische Lösungen für das Plangebiet erarbeitet. In einer Zwischenpräsentation wurden erste Entwurfsansätze einer Jury, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen, der Bauträgerin, den politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie fachkundigen Expertinnen und Experten, u. a. der Disziplinen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Umweltschutz, Verkehrswesen und Immissionsschutz, vorgestellt. Die Jury hat den Planungsteams Hinweise zur Überarbeitung mitgeteilt. Nach anschließender Überarbeitung durch die Teams und der Vorprüfung der Arbeiten wurden die Planungsbeiträge in einer abschließenden Jurysitzung am 26.02.2021 bewertet und ein Entwurf zur Umsetzung ausgewählt.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, einen Entwurf für ein attraktives, städtebauliches und architektonisches Entrée zur Stadtmitte bzw. City in Leverkusen-Wiesdorf zu finden, in dem die Flächen neu geordnet und funktional aufgewertet und qualitative, baulich gefasste Stadträume gefunden werden sowie eine städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Lösung für den Übergang von gewerblich-industrieller Nutzung südlich der Peschstraße und den Innenstadtlagen, inklusive Wohnnutzung berücksichtigt wird. Relevant ist dabei auch, dass die Freiraumqualitäten trotz einer relativ hohen Dichte in dem Quartier gesichert werden. In der Mehrfachbeauftragung wurden Vorgaben zur städtebaulichen Gestalt und Dichte aufgenommen.

Es wurde mit einstimmigem Beschluss der Jury der Entwurfsbeitrag des Planungsteams hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure mit Ziegler Grünkonzepte zur weiteren Bearbeitung ausgewählt (Anlage 3 und 4 der Vorlage).

Beschreibung des Siegerentwurfs

Die Leitidee des städtebaulichen Siegerentwurfes vom Planungsteam hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure sowie Ziegler Grünkonzepte zeichnet sich durch ein Zusammenspiel mehrerer Baublöcke aus, welche sich aus der teilweise vorhandenen Baublockstruktur entwickeln. Durch die Anordnung der neuen Baukörper und die schlüssige Integration der Bestandsstrukturen kann ein harmonisches Einfügen in die bestehende Baustruktur erzielt werden. Es werden im nördlichen Teil des Plangebietes drei U-förmige Blöcke geschaffen, welche jeweils einen begrünten Hof aufweisen und sich zur gemeinsamen Mitte des Quartiers - dem Quartiersplatz - öffnen. Es werden so je Baublock mit dem jeweiligen Hof über-

schaubare, intimere Nachbarschaften mit privaten und halböffentlichem Grünanteil realisiert. Gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße wird eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Im Übergang zu den Bestandsgebäuden werden im Erdgeschoss Öffnungen geplant, welche eine Durchwegung für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende ermöglichen. Der auch von diesen Wegen erreichbare gemeinsame Quartiersplatz weitet sich im Inneren des Gebietes auf und schafft hier öffentlich nutzbare Flächen für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung. Im Süden verengt sich der Quartiersplatz, hier nähern sich die beiden südlichen Blöcke an und so kann durch die stärker geschlossenen Fassaden baulich auf den Schallschutz reagiert werden. Eine Durchwegung nach Süden ist hier, ebenso wie an der nördlichen Platzseite an der Lichstraße möglich. Im Norden wird im Anschluss an die grenzständige Blockrandbebauung (Lichstraße 15) ein Neubau vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Solitär-Bürogebäude geplant, welches eine Fortführung der im Osten und Südosten vorhandenen straßenrandbegleitenden Bebauung rund um den Ludwig-Erhardt-Platz darstellt. Die straßenrandbegleitende Bauweise wird an der Friedrich-Ebert-Straße und der Peschstraße fortgeführt. Der Baukörper endet an der Friedrich-Ebert-Straße in etwa analog der gegenüberliegenden Bebauung des Gesundheitshauses. An der Peschstraße endet der Baukörper vor der Kreuzung mit der Birkengartenstraße. Es entsteht ein polygonaler Baukörper mit einem begrünten Innenhof. Der Solitärbau im Süden ist in seiner Struktur als multifunktionaler Gewerbebau für Büros, Verwaltung oder Forschungseinrichtungen angelegt.

Der Solitärbau soll mindestens fünf- bis maximal sechsgeschossig ausgebildet werden und sich so auch hinsichtlich der Höhenstaffelung an die prägende Bestandsbebauung am Friedrich-Ebert-Platz anlehnen. Durch die Geschossigkeit im Süden des Plangebietes kann der Auftakt zur Wiesdorfer Innenstadt adäquat akzentuiert werden. Die vorgesehene Geschossigkeit ist folglich aus städtebaulichen Gründen erwünscht, ebenso ist eine größere Gebäudehöhe hier aus Schallschutzgründen zugunsten der weiter nördlich anschließenden Bebauung anzustreben.

Aus Schallschutzgründen werden an den zum CHEMPARK exponierten Gebäudeseiten im Süden des geplanten urbanen Gebietes keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen geplant. In diesen fünfgeschossigen Gebäudeteilen sollen gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen und Dienstleistungsbetriebe verortet werden. So kann durch diese weniger sensible Nutzung auf die Anforderungen des Immissionsschutzes reagiert werden. Aufgrund der für die gewerbliche Nutzung resultierende größere Geschosshöhe soll hier eine ausreichende Überhöhung geschaffen werden, um die dahinterliegende Bebauung im Norden von den Gewerbelärmimmissionen des CHEMPARKs weitgehend zu schützen. Auch die geplante Bebauung längs der Birkengartenstraße soll einen aktiven städtebaulichen Schallschutz darstellen, daher ist hier ebenfalls eine Mindestgebäudehöhe vorgegeben. Die bisherige Planung sieht hier eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss vor.

In den weiteren Baublöcken im nördlichen Anschluss ist eine überwiegende Wohnbebauung mit vier Geschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschossen vorgesehen. In den Erdgeschosszonen sind teilweise gewerbliche und die das Wohnen arrondierende Nutzungen geplant. Hier besteht die Möglichkeit, weitere Büroräume, kleinteiligen Handel oder Gastronomie zu integrieren. Im nordöstlichen Baublock, im urbanen Gebiet, ist

im Erdgeschoss eine Großtagespflege als Einrichtung zur Kinderbetreuung geplant. Weitere soziale und/oder kulturelle Einrichtungen sind durchaus denkbar und auch für den Charakter des urbanen Gebietes gewünscht. Die Geschossigkeit nimmt zur Lichstraße hin ab, hier ist eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen vorgesehen.

Innerhalb des urbanen Gebietes sind ca. 165 Wohnungen in unterschiedlichen Größen geplant. Davon entfallen ca. 152 Wohneinheiten auf die konkrete Planung des Bauträgers und ca. 12 bis 14 Wohneinheiten auf die potenzielle Überplanung des rückwärtigen Flurstücks 218 an der Lichstraße. 30 % der geplanten Wohneinheiten sollen als öffentlich geförderter bzw. preisreduzierter Wohnungsbau realisiert werden. Eventuell geplante Wohngruppen können dabei angerechnet werden. Neben den Wohnungen sind ca. 4.550 m² weitere Geschossfläche für Büro, Praxen, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe oder soziale und kulturelle Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebietes geplant. Im Süden des Plangebietes nehmen die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Solitärbaus bis zu ca. 16.100 m² Geschossfläche ein.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen erschlossen. Es sind Zufahrten in Tiefgaragen von der Lichstraße und der Birkengartenstraße vorgesehen. Das innere Gebiet ist „autofrei“ geplant. Notverkehren (wie Feuerwehr/Rettungsdienst) sowie auch ggf. Müllfahrzeugen stehen die Zufahrt zur Quartiersmitte zur Verfügung. Im Südwesten des Plangebietes ist eine oberirdische Zufahrt zu einem „Mobilitäts-Hub“ geplant. Hier sollen Fahrverkehre von Liefer-/Paketdiensten, Taxen und sozialen Diensten abgewickelt werden. Einzelne oberirdische Besucher-Stellplätze werden hier angeboten, ggf. auch für Car-Sharing-Angebote.

Notwendige Stellplätze des urbanen Gebietes werden nach derzeitigen Planungen in zwei Tiefgaragen (Zufahrten Birkengartenstraße und Lichtstraße) nachgewiesen. In dem gewerblich zu nutzenden südlichen Plangebietsteil wird auch eine Tiefgarage für die Stellplätze geplant, diese ist ebenfalls über die Zufahrt der Birkengartenstraße zu erreichen. Neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind auch Stellplätze für Fahrräder in den Tiefgaragen bzw. Untergeschossen sowie auch oberirdisch in den Freianlagen geplant. Durch die gute ÖPNV-Anbindung und die unmittelbare Nähe zur Wiesdorfer Innenstadt soll das Auto eine untergeordnete Stellung in Bezug auf die Mobilität einnehmen. Die Stadt Leverkusen stellt derzeit eine Stellplatzsatzung neu auf. Die Inhalte dieser Stellplatzsatzung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bei Inkrafttreten der Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll weiter ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Die Inhalte und Empfehlungen sollen in die weitere Planung und die Ermittlung der Stellplatzbedarfe einfließen.

Der Quartiersplatz in der Mitte des Quartiers stellt das zentrale Element des Freiraums dar, er ist Kreuzungspunkt verschiedener Wege bzw. Blickbeziehungen. Hier wird zukünftig untersucht, ob Gestaltungselemente des Platzes an die ehemalige Brauereinutzung erinnern können.

Das neue Quartier wird charakterisiert durch die enge Vernetzung von Blockinnen- und Außenräumen. Die räumlichen und funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Innenhöfen, dem zentralen Quartiersplatz und den angrenzenden Stadträumen werden durch die vorgesehenen Wegeverbindungen unterstrichen. Die begrünten Höfe der Blockbebauung sind analog der Hochparterre-Wohnungen angehoben, hier befinden sich private Gärten und gemeinschaftliches Grün. In den Höfen und auch auf dem Quartiersplatz sowie auf den südlichen Plangebietsteilen sind Vegetationsflächen und Bäume

geplant. Die Gebäude sollen über eine mindestens extensive Dachbegrünung verfügen. Das Element Wasser soll in den Außenräumen sichtbar werden. Es ist vorgesehen Retentionsflächen in die Außenraumgestaltung zu integrieren, was neben gestalterischen Aspekten auch klimatische Vorteile bringt.

Empfehlungen der Jury zur weiteren Ausarbeitung

Die Jury hat im Zuge der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung folgende Empfehlungen für die weitere Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes formuliert:

- Für die Planung sollen mehrere Architektursprachen zum Tragen kommen, die eine Vielfalt innerhalb des Quartiers fördern.
- Die Ansätze der Freiraumgestaltung sind grundsätzlich weiterzuentwickeln und die Qualitäten für eine nachhaltige und zukunftsfähige Freiraumplanung herauszuarbeiten.
- Es ist ein robustes und zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zu entwickeln.
- In der weiteren Konzeption sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen, beziehungsweise die erforderlichen Gebäudehöhen im Südwesten und Süden des urbanen Gebietes nachzuweisen.
- Für das Fremdgrundstück (Flurstück 218) ist eine städtebauliche Aussage zu entwickeln, die keine baulich-funktionalen Abhängigkeiten zum Plangebiet auslöst, sich zugleich jedoch in das Erscheinungsbild integriert.

Die städtebauliche Konzeption (Anlage 4 der Vorlage) von hector3 architekten und Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure und Ziegler Grünkonzepte ist Grundlage des folgenden, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Bebauungsplanverfahrens.

Der Entwurf wurde mittlerweile in Teilen überarbeitet. Es wurde eine planerische Lösung für eine Bebauung des Flurstücks 218 aufgezeigt.

Die sonstigen Überarbeitungsempfehlungen werden im weiteren Verfahren – nach einer Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange – im Bebauungsplanentwurf bzw. als Bestandteile eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Investor umgesetzt.

Zum Beschlusspunkt 2:

Änderung der Bebauungsplanbezeichnung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ auch die o. g. Bezeichnung des Bebauungsplanes beschlossen (Vorlage Nr. 2020/3491). Diese Bebauungsplanbezeichnung soll der Klarheit halber um den in Klammern gesetzten Begriff „MontanusQuartier“ ergänzt werden, da er auch schon in der Mehrfachbeauftragung verwandt wurde.

Zum Beschlusspunkt 3:

Frühzeitige Beteiligung und Bebauungsplan-Vorentwurf

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I gefasst

(Vorlage Nr. 2020/3491). Durch die Mehrfachbeauftragung wurde nunmehr ein tragfähiges städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt, welches als Bebauungsplan-Vorentwurf in die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB eingebracht werden soll.

Das Ergebnis der oben näher beschriebenen Mehrfachbeauftragung wurde gänzlich in den Bebauungsplanentwurf integriert. Ergänzt wurde hierbei nur eine Neubebauung auf dem Flurstück 218 (Lichstr. 15-21), wie es in der Empfehlung der Jury schon bezeichnet wurde. Diese Ergänzung entspricht dem Ziel einer umfänglichen Innenentwicklung innerhalb des Baublockes und soll so den Eigentümern die Möglichkeit geben, sich zu dem Bebauungsvorschlag zu äußern. Die weiteren Empfehlungen der Jury zur Überarbeitung wurden als Hinweise mit auf den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, damit die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange diese zur Kenntnis bekommen und sich auch dazu äußern können.

Art der baulichen Nutzung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes nimmt insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen auf, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier sind zwei Gebietskategorien zur Art der baulichen Nutzung aufgenommen worden:

Für große Teile des Plangebietes wurde ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) oder alternativ eines sonstigen Sondergebietes (SO) für Büros, Verwaltung und Forschung vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung ist abhängig von weiteren Untersuchungen und der sich konkretisierenden städtebaulichen Entwurfsplanung. Der Geltungsbereich erfasst auch Teile der Friedrich-Ebert-Straße. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 sowie ggf. ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. S. d. § 89 BauO NRW zur Sicherung der gestalterischen Qualität werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Verfahren der frühzeitigen Beteiligung:

Aufgrund der Corona-Pandemie wird auf eine Bürgerinformationsveranstaltung verzichtet. Die Pläne werden für 4 Wochen im Foyer des Elberfelder Hauses ausgehängt sowie ins Internet eingestellt. Um das Projekt - ähnlich wie in einer Präsenzveranstaltung - der Öffentlichkeit vorstellen zu können, werden die Pläne und das Verfahren erstmals zusätzlich auch über einen Videoclip auf der Internetseite der Stadt Leverkusen präsentiert.

Prüfung der Umweltbelange

Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange (u. a. Artenschutz, Immissionsschutz) erfolgt im weiteren Verfahren und wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung einfließen.

Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung:

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2021/2022 in der Priorität 1A eingeordnet (siehe Vorlage Nr. 2020/0078/1).

Hinweis:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 247/I in Originalgröße A0 (Anlage 2 der Vorlage) sowie der Empfehlungsentwurf und die Dokumentation der Mehrfachbeauftragung (Anlagen 4 und 5 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Alle Anlagen können im Ratsinformationssystem in farbiger und vergrößerter Darstellung eingesehen werden.

Anlage/n:

BPL_247_I Anlage 1_Geltungsbereich A4_neu

BPL_247_I Anlage 2_Bebauungsplan A0_neu1

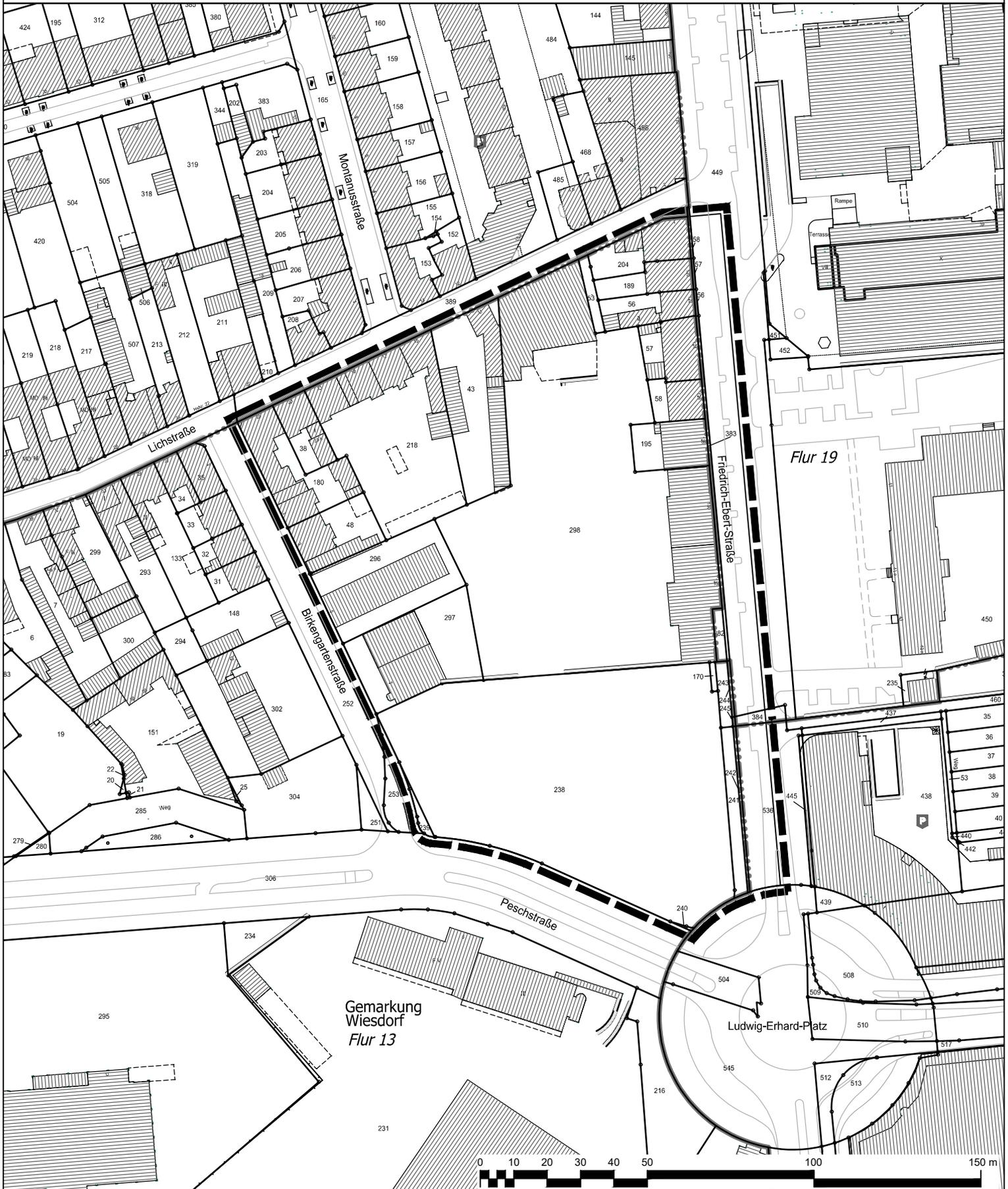
BPL_247_I Anlage 3_Begründung_neu

BPL_247_I Anlage 4_Empfehlungsentwurf der Mehrfachbeauftragung

BPL_247_I Anlage 5_Doku_Mehrfachbeauftragung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I
**"Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße,
 Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)"**

Anlage 1
 zur Vorlage
 Nr. 2021/0554



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I
 "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße,
 Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße
 (MontanusQuartier)"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

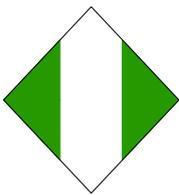
Projekt: Bebauungsplan Nr. 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße,
 Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)"

Maßstab 1:1500 Stand: Mai 2021

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Wein Geplottet/gedruckt am: 05.05.2021
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\247_I_Wiesdorf_zw_Fr_Ebert_Str_Lichstr_Birkengartenstr_Peschstr\00_Projektvorlauf\Anlagen_2021_0554\
 Dateiname: 20210505_247_I_Anlagen.dwg Zuletzt gespeichert am: 05.05.2021



STADT LEVERKUSEN



BEBAUUNGSPLAN NR. 247/I

„Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“

Begründung zum Vorentwurf

Stand: April 2021

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1, 42781 Haan



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Grundlagen und Planung	4
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Geltungsbereich und Verfahren	7
2.1 Geltungsbereich.....	7
2.2 Verfahren	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Regionalplan	8
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplan.....	9
3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.....	9
3.5 Bestehendes Planungsrecht	10
3.6 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept.....	10
3.7 Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+	11
3.8 Einzelhandelskonzept	13
3.9 Vergnügungsstättenkonzept.....	13
3.10 Vorhandene Nutzung und Umgebung	14
4. Städtebauliches Konzept	16
4.1 Städtebaulicher Entwurf, Ergebnis Mehrfachbeauftragung	16
4.2 Technische Ver- und Entsorgung	20
4.3 ÖPNV-Anbindung	20
4.4 Immissionsschutz.....	21
4.5 Kinder- und Familienfreundlichkeit	23
4.6 Preisreduzierter Wohnungsbau	24
4.7 Klimaschutz.....	24
4.8 Verkehrskonzept	25
5. Begründung der Festsetzungen	27
Teil B: Umweltbericht	28
6. Umweltbericht	28
6.1 Artenschutz	28
6.2 Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft	28
6.3 Fläche.....	28



6.4	Boden	28
6.5	Klimaschutz:.....	29
6.6	Lärmbelastung:	29
6.7	Störfallproblematik:	29
Teil C: Auswirkungen der Planung und Planvollzug		30
7. Auswirkungen der Planung		30
8. Planvollzug		32
8.1	Bodenordnung	32
8.2	Bauabschnitte	33
8.3	Kosten.....	33
8.4	Flächenbilanz.....	33
8.5	Gutachten	34



Teil A: Grundlagen und Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247/I soll eine innerstädtische Brachfläche reaktiviert und entwickelt werden und hierfür verbindliches Planungsrecht gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

Weit über die Hälfte des Plangebietes ist brach gefallen. Hiervon ist insbesondere das Gelände der ehemaligen Ganser-Brauerei betroffen sowie das südlich angrenzende Gelände der von zwei mittlerweile abgebrochenen Geschosswohnhäusern (Ledigenwohnheime), den sogenannten „Bullenklöstern“. Teile der Bebauung der ehemaligen Ganser-Brauerei wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Im Jahr 2011 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet mit dem Ziel einer Reaktivierung und Nachnutzung gefasst. Die Planungsziele des am 2011 eingeleiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 20/I sind mittlerweile durch das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept überholt. Grundzüge des damaligen städtebaulichen Konzeptes waren die Entwicklung eines kombinierten Handels-, Büro- und Hotelstandortes mit arrondierender Wohnnutzung. Insbesondere ein Handelsstandort ist aufgrund der Lage innerhalb der Planungszone 2 des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes mittlerweile ausgeschlossen.

Das vorgenannte Projekt wurde von Seiten der Vorhabenträgerin „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“, Bocholt nicht weiterverfolgt, so dass mittlerweile die überwiegende Anzahl der Flächen mit Baupotentialen innerhalb des Plangebietes sich im Eigentum bzw. der Verfügungsberechtigung eines regionalen Bauträgers befinden, welcher bereits damals das Gebiet - gemeinschaftlich mit der „Ten Brinke Projektentwicklung GmbH“ - entwickeln wollte.

Es wurde daher im Juni 2020 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ beschlossen. Zusammen mit diesem Aufhebungsbeschluss wurde ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ gefasst.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Baublocks zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße, Peschstraße und Ludwig-Erhard-Platz, wie bereits im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ vorgesehen. Der Geltungsbereich wird noch um einen Teilbereich der Friedrich-Ebert-Straße erweitert, um



hier eine öffentliche Verkehrsfläche auch auf einer privaten Kleinparzelle festzusetzen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers geschaffen werden. Ermöglicht werden soll eine Nutzungsmischung insbesondere aus Büro- und Wohnnutzungen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ziel ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden städtebaulichen Strukturen. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes kann dem Ziel der innerstädtischen Wohnraumentwicklung Rechnung getragen und verbindliches Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Weiter können das Wohnen ergänzende Nutzungen wie Einrichtungen für die Kinderbetreuung (Großtagespflege), weitere soziale Einrichtungen zur Betreuung und Pflege der Bewohner sowie Praxen, Gastronomiebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen und Büros innerhalb des Plangebietes integriert werden. Die Nutzungen greifen den urbanen Charakter der insbesondere nördlich anschließenden Innenstadt von Wiesdorf auf und diese Nutzungen können in das Gebiet transportiert und hier erweitert werden. Während der nördliche Teil des Plangebietes sich somit strukturell und hinsichtlich der Nutzung der Wiesdorfer Innenstadt anschließt, orientiert sich der südliche Teil des Plangebietes eher an den gewerblich geprägten südlichen und südöstlich anschließenden Bestandsstrukturen. Auch bedingt durch die Vorgaben des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes sind im Süden des Plangebietes nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Hier bietet sich die Möglichkeit, dass z. B. Büro- und Verwaltungsstandorte von im CHEMPARK Leverkusen ansässigen Unternehmen im Plangebiet integriert werden können.

Die Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden.

Die innerstädtische, teils brachliegende Fläche soll gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung reaktiviert werden, um dem Bedarf der Wohnraumnachfrage sowie Nachfrage an gut gelegenen Bürostandorten in Leverkusen gerecht zu werden. Ziel und Zweck der Planung ist es, dass Entwicklungspotenzial der zentrumsnahen Fläche aufzugreifen und neue Nutzungen hier zu ergänzen. Dabei kommt insbesondere der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken sowie die Verteilung der Nutzungen eine besondere Bedeutung zu, um den Anforderungen an den Immissionsschutz bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.



Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung erzielen zu können, ist gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dabei soll eine geordnete Erschließung des Gesamtgebietes und insbesondere des Blockinnenbereiches gewährleistet werden. Hierzu gehört auch die Entwicklung eines fortschrittlichen Mobilitätskonzeptes und die geordnete und verträgliche Unterbringung diesbezüglicher Flächen für die Mobilität (Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Fahrradstellplätze, Mobilitätsstation etc.).

Anforderungen und Maßnahmen zur Reduzierung klimatischer Auswirkungen sind bei dem Plangebiet zu berücksichtigen. Hier sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie Konzepte zum Umgang mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Hinzu kommt die Bewältigung der Anforderungen des Immissionsschutzes durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum CHEMPARK Leverkusen und anderer emittierender Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes. Hier soll durch Gebäudeausrichtung, die Nutzungsverteilung und die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen eine städtebaulich abgestimmte Gesamtlösung gefunden werden. Darüber hinaus ist mittels Festsetzung von z. B. Nutzungsbeschränkungen den Anforderungen an die Störfallvorsorge Rechnung zu tragen.

Das Flurstück 218 (Lichstraße 15-21) befindet sich nicht in der Verfügungsberechtigung des Bauträgers. Für dieses in den hinteren Teilen überwiegend als Stellplatzfläche in Erscheinung tretende Grundstück wird das Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung und das Erfordernis einer städtebaulichen Ordnung erkannt. Es ist daher eine wohnbauliche Überplanung und Ergänzung der hinteren Grundstücksteile vorgesehen.

Weitere Grundstücke im nördlichen Verlauf der Birkengartenstraße, der Lichstraße sowie im nördlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Diese Grundstücke befinden sich analog des Flurstücks 218 ebenfalls nicht im Besitz des Bauträgers, konkrete Maßnahmen oder Planungen sind hier zunächst nicht geplant. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Baublock bis an die jeweils umliegenden Straßen ganzheitlich überplant werden soll, es sollen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Steuerungen über den Bebauungsplan hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung aufgenommen werden. Durch teils grundständig geplante Anbauten sind die Übergänge mit Festsetzungen zur Bauweise zu regeln.



2. Geltungsbereich und Verfahren

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße (MontanusQuartier)“ befindet sich im Stadtteil Wiesdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Straßen begrenzt:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, in der Flur 13 vollständig die Flurstücke 38, 43, 48, 53, 56, 57, 58, 170, 180, 189, 195, 204, 218, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 296, 297, 298, in der Flur 18 Teile des Flurstücks 536 und in der Flur 19 vollständig die Flurstücke 56, 57, 58, 382, sowie Teile der Flurstücke 383, 384 und 449.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,25 ha.

2.2 Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 08.06.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ gefasst (Vorlage Nr. 2020/3491).

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ beschlossen.

Darüber hinaus wurde beschlossen, eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung wurde in den Monaten November 2020 bis Februar 2021 durchgeführt. Es haben 5 Planungsteams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur bzw. Stadtplanung und Landschaftsarchitektur planerische Lösungen für das Plangebiet erarbeitet. In einer Zwischenpräsentation wurden erste Entwurfsansätze ei-



ner Jury, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen, der Bauträgerin, der politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie fachkundigen Expertinnen und Experten u. a. der Disziplinen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Umweltschutz, Verkehrswesen und Immissionsschutz vorgestellt. Die Jury hat den Planungsteams Hinweise zur Überarbeitung mitgeteilt. Nach anschließender Überarbeitung durch die Teams und der Vorprüfung der Arbeiten wurden die Planungsbeiträge in einer abschließenden Jurysitzung bewertet und ein Entwurf zur Umsetzung ausgewählt.

Es wurde mit einstimmigem Beschluss der Jury der Entwurfsbeitrag des Planungsteams hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure mit Ziegler Grünkonzepte zur weiteren Umsetzung ausgewählt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes besteht das Interesse einer unabhängigen und gegebenenfalls auch frühzeitigen Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB. Hier ist eine straßenrandbegleitende Bebauung durch eine fünfgeschossige Büronutzung vorgesehen. Aus diesem Grunde wurden in der Mehrfachbeauftragung bereits einige Vorgaben für diesen Teilbereich aufgenommen, sodass eine parallele Bearbeitung und Planung stattfinden kann. Der ausgewählte Entwurf berücksichtigt eine unabhängige und demnach grundsätzlich auch eine frühzeitige Entwicklungsfähigkeit nach § 34 BauGB für den südlichen Teil des Plangebietes, der ebenfalls Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Südöstlich und 120 m östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B8.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplans Köln mit Stand Januar 2020 berücksichtigt für das Plangebiet weiterhin die Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).



3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet weitestgehend als Mischgebiet (MI) und im nordöstlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Kerngebiet (MK) sowie überlagert als Zentrum (schwarze Umrandung; lt. Handlungsprogramm Einzelhandel) dargestellt. Südlich der Peschstraße schließt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) darstellt, die ein weitgehendes Nutzungsspektrum des 2017 neu in die BauNVO eingeführten urbanen Gebietes (MU) abdecken. Auch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) oder alternativ eines sonstigen Sondergebietes für Büro, Verwaltung, Forschung kann grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Hier kann ein funktionaler Zusammenhang der anschließenden gewerblichen Bauflächen (Darstellung eingeschränktes Gewerbegebiet) erkannt werden. Darüber hinaus sollen in dem festzusetzenden Baugebiet nur solche gewerblichen Betriebe und Anlagen zulässig sein, welche auch in den Baugebieten zulässig sind, welche sich in die Programmatik der BauNVO für gemischte Bauflächen einordnen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987).

Etwa 400 m südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung von Grünflächen sowie etwa 500 m nordöstlich ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Diese Schutzgebiete liegen östlich der Bahntrasse Leverkusen–Köln, sodass keine Auswirkungen von der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

3.4 Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) oder Vogelschutzgebietes und befindet sich außerhalb einer 300 m Wirkzone. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist DE-4809-301 Dhuenn und Eifgenbach etwa 700 m nördlich des Plangebiets, welches zugleich ein Naturschutzgebiet mit der Bezeichnung NSG Dhuenn und der Objektkennung LEV-016 ist.



Es liegt zudem auch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (siehe Kapitel 3.3).

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Im Jahr 2011 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ gefasst. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 247/I wurde die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2011 beschlossen.

Direkt angrenzend gelten die Bebauungspläne 103/72, 114/74, 122a/I und 122c/I, in denen jeweils ein großer Teil der Fläche als Kerngebiet (MK) dargestellt wird, sowie 122b/I, der ein Gewerbegebiet ausweist.

3.6 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

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

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

Auf der Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes befindet sich das Plangebiet innerhalb der sogenannten Planungszonen 2, innerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes zum CHEMPARK Leverkusen. Der südliche Teil des Plangebietes, auf dem sich vormals die Ledigenwohnheime („Bullenklöster“) befanden, wird in dem Seveso-II-Konzept als „schutzbedürftige betriebszugehörige Nutzung“ definiert. Im Seveso-II-Konzept werden dezidierte Aussagen zu dem Grundstücksflächen der ehemaligen Ganser Brauerei und der Flächen der Ledigenwohnheime getroffen. So wird auf Seite 57 des Konzeptes ausgeführt:



„Die Ledigenwohnheime stehen schon seit längerer Zeit leer. Nach Aussage der Eigentümerin Bayer Real Estate GmbH (BRE) sind die Gebäude nicht bewohnbar, da die Infrastruktur in Teilen abgetrennt ist und wesentliche Installationen fehlen. Die BRE beabsichtigt nicht, die Gebäude zukünftig wieder für Wohnzwecke zu benutzen. Das gilt sowohl im Hinblick auf die Unterbringung betriebszugehöriger als auch betriebsfremder Personen. Es soll nicht in die Gebäude investiert werden, um sie wieder bewohnbar zu machen. Vielmehr ist seit langem der Abriss vorgesehen. Auch der Betrieb der ehemaligen Ganser-Brauerei wurde vor einigen Jahren eingestellt. Aufgrund der derzeitigen Unternutzung dieser städtebaulich wertvollen Fläche soll die Bausubstanz mittelfristig abgerissen und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aktuell ist das Areal als baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten. Das Gebiet ist insgesamt durch Wohnbebauung geprägt. Im Zuge der Umnutzung und Neubebauung ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des Gebietscharakters und der Forderung, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen an den Betriebsbereich heranrücken dürfen, wäre im südlichen Bereich des Areals, dort wo sich jetzt die Ledigenwohnheime befinden, die Errichtung eines Bürogebäudes in Riegelbauweise denkbar. Sofern eine solche nicht schutzbedürftige Nutzung an der Peschstraße errichtet wird, könnte die nördlich davon gelegene Wohnbebauung durch weitere Mehrfamilienhäuser arrondiert werden. Nicht zulässig wären Nutzungen, die größeren Publikumsverkehr erzeugen, beispielsweise großflächiger Einzelhandel, da dann ein erstmaliges Heranrücken an den Betriebsbereich vorläge. Im Falle einer neuen Entwicklung auf dem Gelände wäre hier vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes eine Neubewertung (Verlauf der Linie B) erforderlich.“

Um zu untersuchen, ob mit der vorliegenden Planung eine Konflikterhöhung einhergeht und wie eine ggf. resultierende Konfliktbewältigung erreicht werden kann, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt. Die Untersuchung wird im weiteren Verfahren der Planung zugrunde gelegt und ggf. daraus resultierende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebracht.

3.7 Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+

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



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

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

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

Es werden für das Plangebiet bzw. dessen direkte Umgebung folgende Handlungsfelder und darin enthaltene Maßnahmen benannt:

Fußwegenetz

Friedrich-Ebert-Straße bis Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz: In diesem Straßenabschnitt sollte der Radverkehr zukünftig nur im Mischverkehr geführt werden, dadurch verbleibt ein breiter und attraktiver beidseitiger Gehweg. Zusätzlich wird empfohlen, einzelne Parkplätze im Seitenraum sukzessive durch Sitz- und Spielgelegenheiten und attraktive Radabstellanlagen zu ersetzen. Im Bereich der abbiegenden Nebenstraßen sollte langfristig auf die Einrichtung von Gehwegüberfahrten hingewirkt werden.

Radverkehr

Längs des Plangebietes verläuft entlang der Friedrich-Ebert-Straße die Regionale RadPendlerRoute Opladen–Wiesdorf/Köln. Hier wird für die Friedrich-Ebert-Straße als Empfehlung die Maßnahme „separater Radweg einrichten/optimieren“ sowie für den Ludwig-Erhardt-Platz die Maßnahme „Knotenpunkt/Übergang fahrradfreundlicher gestalten“ benannt.

Neben diesen konkret für Wiesdorf definierten Zielen sind in dem Mobilitätskonzept viele allgemeingültige Ziele und Hinweise zur Gestaltung der Wegenetze und der Mobilitätsfunktionen enthalten. Die Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes wird im weiteren Verfahren geprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt.



3.8 Einzelhandelskonzept

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

In dem Einzelhandelskonzept werden für den zentralen Versorgungsbereich Wiesdorf „Hauptzentrum“ Handlungsempfehlungen benannt. Diese Handlungsempfehlungen betreffen in erster Linie die Hauptlagen der Einzelhandelsnutzung. Für den gesamten zentralen Versorgungsbereich und folglich für den nordöstlichen Plangebietsteil wird die Handlungsempfehlung „Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben“ vorgegeben.

Einzelhandel soll innerhalb des Plangebietes ohnehin nur untergeordnet und nur in nicht großflächiger Form (im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden. Auch soll ein Ausschluss von Spielhallen, Wettbüros und Erotikbetrieben analog des Vergnügungsstättenkonzeptes erfolgen. Folglich ist die Planung kongruent zum Einzelhandelskonzept der Stadt Leverkusen.

3.9 Vergnügungsstättenkonzept

Am 09.07.2018 hat der Rat der Stadt Leverkusen das Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept sind zum Erhalt und zur Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie zur Weiterentwicklung des entsprechenden Angebotes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich auszuschließen. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und der zugeordneten Randbereiche ist eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen (Spiel, Freizeit, Erotik) vorgegeben. So sind freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.) mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren insbesondere in den Abendstunden grundsätzlich zu befürworten, sofern sie sich hinsichtlich der Lärmemissionen etc. verträglich in ihr unmittelbares Umfeld einfügen. Dagegen sind spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs und in den Randbereichen planungsrechtlich auszuschließen.



Der Empfehlung des Vergnügungsstättenkonzeptes folgend, sollen in dem Bebauungsplan Spielhallen und Wettbüros sowie Vergnügungsstätten aus dem Erotikbereich ausgeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Aufstellungsverfahren aufgenommen.

3.10 Vorhandene Nutzung und Umgebung

Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit ein gemischt genutztes Gebiet im Anschluss an die Innenstadt von Wiesdorf. Der mittlere und südliche Teil des Gebiets ist eine innerstädtische Brachfläche. Im nördlichen Teil befinden sich zwei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzung.

Entlang der Lichstraße befindet sich ein unterbrochener Häuserriegel aus im westlichen Teil dreigeschossigen Gebäuden (Nr. 15-25) mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und überwiegender Wohnnutzung. Das Haus Nummer 15 hat ein Hinterhaus, das sich in das Innere des Baublocks zieht. Der dadurch entstehende Hinterhof wird als Parkplatz und Garten genutzt. Die Hausnummer 11 ist ein zweistöckiges Wohnhaus, daneben liegt ein eingeschossiges Gebäude mit Gewerbenutzung. In der Lichstraße 25 befindet sich ein derzeit leerstehendes, ehemaliges Bordell. An der Ecke Lichstraße/Friedrich-Ebert-Straße ist ein viergeschossiges Wohngebäude und ein fünfgeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen vorhanden. Im Bauriegel entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird das Erdgeschoss ausschließlich durch Gewerbe genutzt. In den Hausnummern 120 bis 126 werden das erste bis dritte (Nr. 122) bzw. fünfte (Nr. 120, 124 und 126) Obergeschoss als Wohnraum genutzt. In der Friedrich-Ebert-Straße 128 wird das Gebäude bis zum zweiten Obergeschoss gewerblich genutzt. Darüber befinden sich zwei Wohngeschosse. Das Haus Nummer 130 ist vollständig in gewerblicher Nutzung, während das Haus Nummer 132 – abgesehen vom Erdgeschoss – leer steht. Die Häuser Birkengartenstraße 1 und 3 setzen den Gebäuderiegel der Lichstraße als dreigeschossige Wohngebäude fort. Birkengartenstraße 5 und 7 sind freistehende Gewerbebauten mit zwei (Nr. 5) und fünf (Nr. 7) Geschossen. In der Mitte des Baublocks liegt ein als Parkplatz genutzter Innenhof.

Umgebung

Nördlich des Plangebiets schließen die innerstädtischen Strukturen von Wiesdorf mit einer typischen Blockrandbebauung und einer durchmischten Nutzung an. Südlich des Plangebiets ist insbesondere der CHEMPARK Leverkusen mit Gewerbe- und Industrieflächen prägend.



Die Bundesstraße B 8 verläuft als bedeutende, innerörtliche Verkehrsader für Leverkusen am Plangebiet vorbei. Hier grenzt das Plangebiet an den Ludwig-Erhard-Platz, welcher an der Nordost- und Südostseite durch eine mehrgeschossige Bebauung flankiert wird.

In der näheren Umgebung befinden sich diverse Kindertageseinrichtungen. Die nächstgelegene ist dabei der Evangelische Kindergarten an der Pfarrer-Schmitz-Straße 9, etwa 200 m nördlich des Plangebiets. In den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort gibt es insgesamt vier Grundschulen. Mit einem Abstand von 350 m nordwestlich des Plangebiets sind die städtisch-katholische Möwenschule und die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße (jeweils im offenen Ganztags) zu nennen. Im unmittelbaren Umfeld sind zudem verschiedene weiterführende Schulen zu finden.

Auf der anderen Seite der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich die Musikschule der Stadt Leverkusen. Gleich daneben liegt der Spielplatz Siebelplatz, der für größere Kinder und Jugendliche geeignet ist.

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind verschiedene Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. So soll beispielsweise auf dem östlich befindlichen Postgelände ein neues Quartier entstehen, das der Eingangsfunktion zwischen der Innenstadt und dem Bahnhof Leverkusen-Mitte gerecht wird. Auf dem ca. 1,0 ha großen Standort soll ein Quartier als lebendiger Büro- und Dienstleistungsstandort mit Boardinghaus und Hotel entstehen. Das Gebiet weist zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten auf: im nördlichen Block mit Nähe zum Bahnhof konzentriert sich die publikumsintensive, gewerbliche sowie gastronomische Nutzung. Im Erdgeschoss werden sich das Hotel, das Boardinghaus und die Bürobauten mit größtmöglichen Fassadenöffnungen orientieren. Im südlichen Bereich konzentrieren sich überwiegend die Büro- und Gewerbeflächen sowie die publikumsintensiven Dienstleistungsnutzungen.

Zur Entwicklung der weitestgehend leerstehenden Einkaufspassage City C hat der Rat der Stadt Leverkusen im April 2019 mehrheitlich beschlossen, eine Projektgesellschaft zu gründen. Diese Gesellschaft soll zwei Varianten auf Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit sowie die Zeitschiene überprüfen.

Die City C (oder auch „City Center“) erstreckt sich vom Rialto-Boulevard bis zum Sparkassengebäude zwischen Europaring und Friedrich-Ebert-Straße. Sie wurde im Jahre 1969 als erste Einkaufspassage in der damaligen neuen Stadtmitte eröffnet. Für das überdachte City Center besteht ein Mix aus Einzelhandel, einem Ärzte- und Bürohochhaus sowie einem Wohnhochhaus. Die großflächige Ausrichtung für den Einzelhandel oder die zweigeschossige Erschließung



sind beispielhafte strukturelle Mängel, die bereits kurz nach der Eröffnung deutlich wurden. Zunehmend wurde Leerstand ersichtlich und notwendige bauliche Veränderungen waren aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Zudem stellt sich durch den hohen Leerstand mittlerweile ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“ ein.

Zur Revitalisierung und Belebung des Standortes soll ein innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Infrastruktur entwickelt werden. Hierzu stehen jedoch noch einige entscheidende Punkte aus: die Klärung der komplizierten Eigentumsverhältnisse und die Gewinnung eines Investors, der bereit ist, in die City C zu investieren.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf, Ergebnis Mehrfachbeauftragung

Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung konnte ein tragfähiges Konzept für das Plangebiet gefunden werden, welches sich in die geplante und bereits umgesetzte städtebauliche Entwicklungsstrategie für den Bereich Wiesdorf einfügen kann. Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, einen Entwurf für ein attraktives städtebauliches-architektonisches Entrée zur Stadtmitte bzw. City in Leverkusen-Wiesdorf zu finden, in dem die Flächen neu geordnet und funktional aufgewertet und qualitative, baulich gefasste Stadträume gefunden, sowie eine städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Lösung für den Übergang von gewerblich-industrieller Nutzung südlich der Peschstraße und den Innenstadt-Lagen inklusive Wohnnutzung berücksichtigt wird. Relevant ist dabei auch, dass die Freiraumqualitäten trotz einer relativ hohen Dichte in dem Quartier gesichert werden. In der Mehrfachbeauftragung wurden Vorgaben zur städtebaulichen Gestalt und Dichte aufgenommen.

Die Leitidee des städtebaulichen Siegerentwurfes von dem Planungsteam hector3 Architekten Schneider Breuer PartmbB mit Konrath und Wennemar Architekten und Ingenieure sowie Ziegler Grünkonzepte zeichnet sich durch ein Zusammenspiel mehrerer Baublöcke aus, welche sich aus der teilweise vorhandenen Baublockstruktur entwickeln.

Durch die Anordnung der neuen Baukörper und die schlüssige Integration der Bestandsstrukturen kann ein harmonisches Einfügen in die bestehende Baustruktur erzielt werden. Es werden im nördlichen Teil des Plangebietes drei U-förmige Blöcke geschaffen, welche jeweils einen gemeinsamen begrünten Hof aufweisen und sich zur gemeinsamen Mitte des Quartiers - dem Quartiersplatz - öffnen. Es



werden so je Baublock mit dem jeweiligen Hof überschaubare, intimere Nachbarschaften mit privaten und halböffentlichem Grünanteil realisiert. Gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße und der Birkengartenstraße wird eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen.

Im Übergang zu den Bestandsgebäuden werden im Erdgeschoss Öffnungen geplant, welche eine Durchwegung für Radfahrer und Fußgänger ermöglichen. Der auch von diesen Wegen erreichbare gemeinsame Quartiersplatz weitet sich im Inneren des Gebietes auf und schafft hier öffentlich nutzbare Flächen für die im Gebiet wohnende und arbeitende Bevölkerung. Im Süden verengt sich der Quartiersplatz, hier nähern sich die beiden südlichen Blöcke an und so kann durch die stärker geschlossenen Fassaden baulich auf den Schallschutz reagiert werden. Eine Durchwegung nach Süden ist hier, ebenso wie an der nördlichen Platzseite an der Lichstraße möglich. Im Norden wird im Anschluss an die grenzständige Blockrandbebauung (Lichstraße 15) ein Neubau vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist ein Solitär-Bürogebäude geplant, welches eine Fortführung der im Osten und Südosten vorhandenen straßenrandbegleitenden Bebauung rund um den Ludwig-Erhardt-Platz darstellt. Die straßenrandbegleitende Bauweise wird an der Friedrich-Ebert-Straße und der Peschstraße fortgeführt. Der Baukörper endet an der Friedrich-Ebert-Straße in etwa analog der gegenüberliegenden Bebauung des Gesundheitshauses. An der Peschstraße endet der Baukörper vor der Kreuzung mit der Birkengartenstraße. Es entsteht ein polygonaler Baukörper mit einem begrünten Innenhof. Der Solitärbau im Süden ist in seiner Struktur als multifunktionaler Gewerbebau für Büros, Verwaltung oder Forschungseinrichtungen angelegt.

Der Solitärbau soll mindestens fünf- bis maximal sechsgeschossig ausgebildet werden und sich so auch hinsichtlich der Höhenstaffelung an die prägende Bestandsbebauung am Friedrich-Ebert-Platz anlehnen. Durch die Geschossigkeit im Süden des Plangebietes kann der Auftakt zur Wiesdorfer Innenstadt adäquat akzentuiert werden. Die vorgesehene Geschossigkeit ist folglich aus städtebaulichen Gründen erwünscht, ebenso ist eine größere Gebäudehöhe hier aus Schallschutzgründen zugunsten der weiter nördlich anschließenden Bebauung anzustreben.

Aus Schallschutzgründen werden an den zum CHEMPARK exponierten Gebäudeseiten im Süden des geplanten urbanen Gebietes keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen geplant. In diesen fünfgeschossigen Gebäudeteilen sollen gewerbliche Nutzungen wie Büros, Praxen und Dienstleistungsbetriebe verortet werden. So kann durch



diese weniger sensible Nutzung auf die Anforderungen des Immissionsschutzes reagiert werden. Aufgrund der für die gewerbliche Nutzung resultierende größere Geschosshöhe soll hier eine ausreichende Überhöhung geschaffen werden, um die dahinterliegende Bebauung im Norden von den Gewerbelärmimmissionen des CHEMPARKs weitgehend zu schützen. Auch die geplante Bebauung längs der Birkengartenstraße soll einen aktiven städtebaulichen Schallschutz darstellen, daher ist hier ebenfalls eine Mindestgebäudehöhe vorgegeben. Die bisherige Planung sieht hier eine fünfgeschossige Bebauung zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss vor.

In den weiteren Baublöcken im nördlichen Anschluss ist eine überwiegende Wohnbebauung mit vier Geschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschossen vorgesehen. In den Erdgeschosszonen sind teilweise gewerbliche und die das Wohnen arrondierende Nutzungen geplant. Hier besteht die Möglichkeit weitere Büroräume, kleinteiligen Handel oder Gastronomie zu integrieren. Im nordöstlichen Blaubock im urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss eine Großtagespflege als Einrichtung zur Kinderbetreuung geplant. Weitere soziale und/oder kulturelle Einrichtungen sind durchaus denkbar und auch für den Charakter des urbanen Gebietes gewünscht. Die Geschossigkeit nimmt zur Lichstraße hin ab, hier ist eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen vorgesehen.

Innerhalb des urbanen Gebiets sind ca. 165 Wohnungen in unterschiedlichen Größen geplant. Davon entfallen ca. 152 Wohneinheiten auf die konkrete Planung des Bauträgers und ca. 12 bis 14 Wohneinheiten auf die potenzielle Überplanung des rückwärtigen Flurstücks 218 an der Lichstraße. 30 % der geplanten Wohneinheiten sollen als öffentlich geförderter bzw. preisreduzierter Wohnungsbau realisiert werden. Eventuell geplante Wohngruppen können dabei angerechnet werden. Neben den Wohnungen sind ca. 4.550 m² weitere Geschossfläche für Büro, Praxen, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe oder soziale und kulturelle Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebietes geplant. Im Süden des Plangebietes nehmen die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Solitärbaus bis zu ca. 16.100 m² Geschossfläche ein.

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Straßen erschlossen. Es sind Zufahrten in Tiefgaragen von der Lichstraße und der Birkengartenstraße vorgesehen. Das innere Gebiet ist „autofrei“ geplant. Notverkehren (wie Feuerwehr/Rettungsdienst) sowie auch ggf. Müllfahrzeugen stehen die Zufahrt zur Quartiersmitte zur Verfügung. Im Südwesten des Plangebietes ist eine oberirdische Zufahrt zu einem „Mobilitäts-Hub“ geplant. Hier sollen Fahrverkehre von Liefer-/Paketsdiensten, Taxen und sozialen Diensten abgewickelt werden. Einzelne oberirdische Besucher-Stellplätze werden hier angeboten, ggf. auch für Car-Sharing-Angebote.



Notwendige Stellplätze des urbanen Gebiets werden nach derzeitigen Planungen in zwei Tiefgaragen (Zufahrten Birkengartenstraße und Lichtstraße) nachgewiesen. In dem gewerblich zu nutzenden südlichen Plangebietsteil wird auch eine Tiefgarage für die Stellplätze geplant, diese ist ebenfalls über die Zufahrt der Birkengartenstraße zu erreichen. Neben Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sind auch Stellplätze für Fahrräder in den Tiefgaragen bzw. Untergeschossen sowie auch oberirdisch in den Freianlagen geplant. Durch die gute ÖPNV-Anbindung und die unmittelbare Nähe zur Wiesdorfer Innenstadt soll das Auto eine untergeordnete Stellung in Bezug auf die Mobilität einnehmen. Die Stadt Leverkusen stellt derzeit eine Stellplatzsatzung neu auf. Die Inhalte dieser Stellplatzsatzung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bei Inkrafttreten der Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll weiter ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Die Inhalte und Empfehlungen sollen in die weitere Planung und die Ermittlung der Stellplatzbedarfe einfließen.

Der Quartiersplatz in der Mitte des Quartiers stellt das zentrale Element des Freiraums dar, er ist Kreuzungspunkt verschiedener Wege bzw. Blickbeziehungen. Hier wird zukünftig untersucht, ob Gestaltungselemente des Platzes an die ehemalige Brauereinutzung erinnern können. Das neue Quartier wird charakterisiert durch die enge Vernetzung von Blockinnen- und Außenräumen. Die räumlichen und funktionalen Wechselwirkungen zwischen den Innenhöfen, dem zentralen Quartiersplatz und den angrenzenden Stadträumen werden durch die vorgesehenen Wegeverbindungen unterstrichen. Die begrünten Höfe der Blockbebauung sind analog der Hochparterre-Wohnungen angehoben, hier befinden sich private Gärten und gemeinschaftliches Grün. In den Höfen und auch auf dem Quartiersplatz sowie auf den südlichen Plangebietsteilen sind Vegetationsflächen und Bäume geplant. Die Gebäude sollen über eine mindestens extensive Dachbegründung verfügen. Das Element Wasser soll in den Außenräumen sichtbar werden. Es ist vorgesehen Retentionsflächen in die Außenraumgestaltung zu integrieren, was neben gestalterischen Aspekten auch klimatische Vorteile bringt.

Die Jury hat im Zuge der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung folgende Empfehlungen für die weitere Ausarbeitung des vorliegenden Entwurfes formuliert:

- Für die Planung sollen mehrere Architektursprachen zum Tragen kommen, die eine Vielfalt innerhalb des Quartiers fördern.
- Die Ansätze der Freiraumgestaltung sind grundsätzlich weiterzuentwickeln und die Qualitäten für eine nachhaltige und zukunftsfähige Freiraumplanung herauszuarbeiten.



- Es ist ein robustes und zukunftsfähiges Mobilitätskonzept zu entwickeln.
- In der weiteren Konzeption sind die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen, beziehungsweise die erforderlichen Gebäudehöhen im Südwesten und Süden des urbanen Gebiets nachzuweisen.
- Für das Fremdgrundstück (Flurstück 218) ist eine städtebauliche Aussage zu entwickeln, die keine baulich-funktionalen Abhängigkeiten zum Plangebiet auslöst, sich zugleich jedoch in das Erscheinungsbild integriert.

Der Entwurf wurde mittlerweile in Teilen überarbeitet. Es wurde eine planerische Lösung für eine Bebauung des Flurstücks 218 aufgezeigt. Die übrigen Überarbeitungsempfehlungen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Versorgung

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

Entwässerung

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

Abfallentsorgung

Im weiteren Verfahren ist die Abfallentsorgung zu überprüfen und mit der AVEA abzustimmen. Hier können die Baugebiete jeweils über die öffentlichen Straßen im Umfeld erreicht werden. Die Befahrung des inneren Gebietes durch Müllfahrzeuge ist ggf. in Teilen erforderlich.

4.3 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist sehr gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In rd. 500 m Entfernung ist das Gebiet über den Bahnhof Leverkusen-Mitte an den schienengebundenen S-Bahn- und Regionalverkehr sowie über den Busbahnhof Leverkusen-Mitte an das städtische und regionale Busnetz angebunden.

Etwa 200 m südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem die Bushaltestelle „Manforter Straße“ mit sieben angeschlossenen Buslinien.



4.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken neben den von den umliegenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auch Gewerbelärmimmissionen von den umliegenden Betrieben ein. Diesbezüglich sind insbesondere der im Süden des Plangebietes gelegene CHEMPARK Leverkusen, die südwestlich befindliche Fa. Kronos Titan GmbH sowie weitere Gewerbebetriebe für den Gewerbelärm zu nennen. Für die Verkehrslärmimmissionen sind insbesondere die Bundesstraße B 8, die Peschstraße, die Friedrich-Ebert-Straße und die Manforter Straße sowie für den Schienenverkehrslärm die östlich des Plangebietes liegende Bahntrasse Köln-Düsseldorf von Bedeutung. Ausgehend von den umliegenden Straßen sowie dem südlich gelegenen CHEMPARK unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Im Rahmen eines ersten Immissionsschutzgutachtens, das vom Büro Peutz Consult GmbH durchgeführt wurde, wurden die Einflüsse der Lärmimmissionen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) auf das Plangebiet untersucht.

Verkehrslärm

Im Ergebnis der Ausbreitungsrechnung wird in der sogenannten freien Schallausbreitung (also ohne Berücksichtigung der Plangebäude) erkennbar, dass die höchsten Verkehrslärmpegel an den Straßenfronten der geplanten Bebauung vorliegen. Die Beurteilungspegel können hier zwischen 65 und 71 dB(A) tags und 56 bis 63 dB(A) nachts einnehmen. Maßgeblich sind hier die Baukörper mit einer geplanten Gewerbenutzung an der Peschstraße und der Friedrich-Ebert-Straße betroffen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nach DIN 18005 werden folglich überschritten. Es ist darauf hinzuweisen, dass hier nur eine Nutzung am Tag (Büronutzung) realisiert wird. Auch ohne eine Straßenrandbebauung sind die Beurteilungspegel im Inneren des Plangebiets deutlich geringer. Im südlichen Teil des Plangebietes, in dem eine ausschließliche gewerbliche Nutzung geplant ist, werden an den straßenabgewandten Fassaden die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete weitgehend unterschritten.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für das dem geplanten urbanen Gebiet stellvertretend betrachteten Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an den straßenabgewandten Fassaden sowie am größten Teil der Fassaden der innen liegenden Plangebäude



gegeben. Die straßenzugewandten Fassaden sind deutlicher belastet, hier sollten weniger sensible Nutzungen oder lärmbeachtende Grundrisslösungen bei Wohnungen berücksichtigt werden.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Das städtebauliche Konzept sieht bereits gegenüber den umliegenden Straßen eine weitgehend geschlossene Bauweise vor. Im Kreuzungsbereich der Birkengartenstraße/Peschstraße ist eine Öffnung vorgesehen. Die zu dieser Öffnung zugewandten Gebäude sollen jedoch keine Wohnnutzungen aufnehmen. Die geschlossenen Fassaden und die vorgesehenen Nutzungen bzw. die Grundrisslösungen können einen wirksamen Schallschutz bieten. Im weiteren Verfahren werden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen weiter geprüft und als verbindliche Festsetzungen in der weiteren Planung berücksichtigt.

Gewerbelärm

Im Ergebnis der Gewerbelärberechnung wird erkennbar, dass im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 63 dB(A) tags für urbane Gebiete eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete werden folglich ebenfalls am Tag eingehalten. Zur Nachtzeit ist innerhalb des südlichen Teilgebietes keine schutzwürdige Nutzung geplant, daher wurden die Auswirkungen auf die geplante gewerblich Nutzung nachts nicht betrachtet. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) für urbane Gebiete um bis zu 6 dB(A) überschritten. Bereits im Vorfeld der durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurden verschiedene Varianten einer schallabschirmenden Bebauung untersucht. So wird deutlich, dass bei einer entsprechenden Gebäudehöhe der geplanten Gebäude im Süden und Südwesten eine wirksame Pegelreduzierung für die weiter nördlich anschließenden Gebäude erzielt werden kann. Dennoch werden weiterhin



Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am Tag auch im Inneren des Gebietes verzeichnet.

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind die Beurteilungspegel und damit die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm bereits höher als die im Plangebiet zu erwartenden Beurteilungspegel. In der vorliegenden Situation treffen Wohnbebauung und gewerbliche bzw. industrielle Nutzung direkt aufeinander. Dies entspricht einer Gemengelage nach Kap. 6.7 der TA Lärm. In diesem Fall ist es möglich, den für das urbane Gebiet geltenden Immissionsrichtwert auf einen geeigneten Zwischenwert, der zwischen den Richtwerten für die Gebietsnutzungen urbanes Gebiet und Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet liegt, zu erhöhen. Unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme sollen bei einer Zwischenwertbildung zwar die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete und folglich hier auch urbane Gebiete nicht überschritten werden. Das Wort „sollte“ schließt jedoch eine Überschreitung nicht aus, sondern lässt eine Überschreitung im Einzelfall ausdrücklich zu.

Unter Berücksichtigung einer bestehenden Gemengelage könnte im vorliegenden Fall ein geeigneter Zwischenwert von 47 dB(A) nachts für das urbane Gebiet berücksichtigt werden. Dieser Wert kann anhand der Berechnung der bestehenden Immissionsorte für Gebäude mit Wohnnutzungen im Umfeld abgeleitet werden. Eine weitere Überschreitung des Zwischenwertes ist für das urbane Gebiet an der Birkengartenstraße und an den zum geplanten Gewerbegebiet orientierten Südfassaden sowie in einzelnen oberen Geschossen der inneren Bebauung an der Lichstraße zu erkennen. Hier sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm durch eine entsprechende Nutzung bzw. durch eine Grundrissoptimierung und Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite auszuschließen.

Die Schallschutzmaßnahmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens weiter konkretisiert und durch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Für die Familienfreundlichkeit des Gebiets ist v. a. die Nähe zu sozialen Einrichtungen wichtig. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Kindertageseinrichtungen. Die nächstgelegene ist dabei der Evangelische Kindergarten an der Pfarrer-Schmitz-Straße 9, etwa 300 m nördlich des Plangebiets. In den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort gibt es insgesamt vier Grundschulen. Mit einem Abstand von 600 m nordwestlich des Plangebiets sind die städtisch katholische Möwenschule und die Gemeinschaftsgrundschule Dönhoffstraße, zu



nennen. In Wiesdorf sind zudem verschiedene weiterführende Schulen zu finden.

Auf der anderen Seite der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich die Musikschule der Stadt Leverkusen. Gleich daneben liegt der Spielplatz Siebelplatz, der für größere Kinder und Jugendliche geeignet ist.

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit zwei Gruppen einer Großtagespflge mit bis zu jeweils 9 Kindern geplant. Das städtebauliche Konzept sieht zudem Spielflächen im Innenbereich des Plangebietes vor.

4.6 Preisreduzierter Wohnungsbau

Im Plangebiet soll anteilig preisreduzierter bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbau ermöglicht werden. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor getroffen.

4.7 Klimaschutz

Die Stadt Leverkusen hat Klimabausteine formuliert, die der praktischen Umsetzung des Klimaschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung dienen sollen. Die offene Formulierung lässt Spielraum in der Planung. So können sinnvolle Lösungen für Einzelfälle gefunden werden. Nachfolgend sind vier der insgesamt sechs Klimabausteine dargestellt, die innerhalb des Verfahrens Anwendung finden sollen.

Klimabaustein 1: Energetischer Gebäudezustand neuer Baugebiete, Umsetzung des EnEV über gesetzliches Mindestmaß

Die jeweils gültigen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz GEG (vormals Energieeinsparungsverordnung EnEV) zum Verbrauch von Heizung und Warmwasser in kWh/(m² a) Wohnfläche sollen bei allen Gebäuden des Baugebiets um mindestens 10% unterschritten werden. Dies ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Klimabaustein 2: Aktive/passive Solarenergienutzung

Die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie soll durch die vorliegende Planung ermöglicht werden.

Klimabaustein 5: Grüne Siedlung

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden, die Dächer und ggf. Teile der Fassaden sollen begrünt werden. Dadurch soll der zur Verfügung stehende Raum optimal genutzt werden. Eine intensive Begrünung von Tiefgaragen soll ebenfalls einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten und Hitzeinseln abmildern.



Klimabaustein 6: Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept hat die Sanierung und Revitalisierung einer innerstädtischen, teilweise brachliegenden Fläche zum Ziel. Diese Nachverdichtung verbraucht keine neuen Flächen und trägt durch die zentrale Lage und die Nähe zum Zentrums- und Einzelhandelsbereichs zur Umsetzung des Konzepts der Stadt der kurzen Wege bei. Die kompakte Bauweise verringert zudem die Immissionen und schafft gleichzeitig möglichst viel Freiraum zwischen den Gebäuden.

4.8 Verkehrskonzept

Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Lichstraße und die Birkengartenstraße. Hier sind jeweils Zufahrten für die geplanten Tiefgaragen vorgesehen. Das innere Gebiet ist „autofrei“ geplant; Notverkehren (wie Feuerwehr/Rettungsdienst) sowie auch ggf. Müllfahrzeugen soll die Zufahrt zur Quartiersmitte zur Verfügung stehen. Lediglich im Süden ist ausgehend der Birkengartenstraße eine oberirdische Zufahrt zu dem „Mobilitäts-Hub“ geplant. Im inneren Gebiet werden Fuß- und Radwege angelegt, welche an die umliegenden Straßen und Wege anknüpfen.

Verkehrliche Auswirkungen der Neubebauung

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der Büros ISAPLAN Ingenieur GmbH und Planungsbüro VIA eG ermittelt und bewertet. Dabei wurden die verschiedenen städtebaulichen Entwicklungen in Wiesdorf berücksichtigt und bewertet. Die Aufgabe großer Flächen der Post, der Telekom sowie die Neunutzung innerstädtischer Brachen wie dem MontanusQuartier eröffnet Optionen für die städtebauliche Entwicklung. Die verkehrlichen Auswirkungen dieser Entwicklungen sind im Zuge der Planungen zu überprüfen und auch vor dem Hintergrund der verfolgten Verkehrswende zu bewerten. Die strategische Verkehrsplanung der Stadt Leverkusen hat dem durch ein Mobilitätskonzept mit der zeitlichen Perspektive 2030+ Rechnung getragen. Für die Verkehrsuntersuchung stellt sich damit die Aufgabe aus dem Bestand heraus, die Wirkungen des Verkehrs zu prognostizieren aber zugleich sowohl die Wirkungen als auch die Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes 2030+ mit einzubeziehen.

Die Verkehrsuntersuchung betrachtet vier Bauvorhaben in zeitlicher Reihenfolge, sodass sich dies in vier Planfällen widerspiegelt. Die Verkehrserzeugung der einzelnen Vorhaben ist daher additiv zu sehen, das heißt durch jedes Vorhaben kommt ein entsprechendes



Verkehrsaufkommen hinzu. Da dies bei einem unveränderten Verkehrsnetz voraussichtlich zu Problemen führt, wurden bei jedem Planfall auch Ertüchtigungsmaßnahmen im Verkehrsnetz mit vorgesehen. Diese Ertüchtigungsmaßnahmen sind überwiegend nicht nur zur Verflüssigung des motorisierten Individualverkehrs gedacht, sondern dienen zugleich der Stärkung der alternativen Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV). Hierbei wurde Bezug auf die vorgeschlagenen Maßnahmen im Mobilitätskonzept Leverkusen 2030+ genommen. Im Ergebnis steht für jeden Planfall neben der Verkehrsqualität an den Knotenpunkten auch ein Bündel von Maßnahmenvorschlägen zu Ertüchtigung des Straßennetzes. Ziel ist also die Synchronisierung von Stadt- und Verkehrsentwicklung.

Folgende Planfälle wurden jeweils unter den Bedingungen der Nachmittagsverkehrsspitze untersucht:

- Planfall 1: Geplanter vorhabenbezogener B-Plan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str./nördliches Postgelände“
- Planfall 2: Bebauungsplan Nr. 243/I Postgelände
- Planfall 3: Bebauungsplan Nr. 247/I MontanusQuartier
- Planfall 4a: Bebauungsplan Nr. 228/I „City C“ bei 56% MIV-Anteil
- Planfall 4b: Bebauungsplan Nr. 228/I „City C“ bei 48% MIV-Anteil

Im Planfall 3 kommt die geplante Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 247/I hinzu. Dies bedeutet einen nennenswerten Zuwachs an Ziel- und Quellverkehren, sodass eine Reihe von Maßnahmen erforderlich ist, um die Verkehrsqualität gut bis ausreichend (Qualitätsstufe B-D) zu gestalten. Spätestens hier ist die Öffnung der Tiefgarage unterhalb der City C von Süden notwendig. Eine Umweltspur verbessert den Verkehrsfluss von der Rathenaustraße kommend Richtung Norden. Am Ludwig-Erhard-Platz sind auf den nördlichen Zufahrten Fußgängerüberwege vorgesehen. Insgesamt ist der Planfall 3 nicht unproblematisch, die Probleme konzentrieren sich jedoch auf den Bereich Ludwig-Erhard-Platz. Hier sind die Zufahrten aus der Peschstraße und der Friedrich-Ebert-Straße mangelhaft bewertet (Qualitätsstufe E).

Im Planfall 4a wird die Neubelegung der City C gemäß Bebauungsplan Nr. 228/I „City C“ angenommen. Jetzt wird die komplette Neuordnung der Tiefgaragenzufahrten mit angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass aus der Tiefgarage „City C“ alle Fahrtrichtungen rein und raus möglich sind. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Friedrich-Ebert-Straße werden aber beibehalten. Insgesamt verbessert sich die Verkehrsqualität leicht. Die Zufahrten Peschstraße und Friedrich-Ebert-Straße zum Ludwig-Erhard-Platz verbessern sich zwar, bleiben in der Spitze jedoch mangelhaft (Qualitätsstufe E).



Bis hierhin wurden alle Planfälle mit dem heutigen motorisierten Individualverkehr- (MIV) Anteil für den gesamtstädtischen Verkehr gerechnet. Der Planfall 4b unterscheidet sich von dem Planfall 4a nur dadurch, dass der MIV-Anteil des gesamtstädtischen Verkehrs auf den Zielwert des Mobilitätskonzepts Leverkusen 2030+ abgesenkt wird. Statt eines MIV-Anteils von 56 % wurde hier mit 48 % gerechnet. Würde die Verkehrsverlagerung vom MIV auf andere Verkehrsmittel in dem Umfang stattfinden, wie es im Mobilitätskonzept prognostiziert wird, gäbe es im gesamten Untersuchungsbereich keine Knotenpunktzufahrt mit einer Qualität schlechter als ausreichend (Qualitätsstufe D).

Fazit

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung verdeutlicht, dass die städtebauliche Entwicklung in Wiesdorf und die hier verfolgte Planung zum Bebauungsplan Nr. 247/I aus verkehrlicher Sicht möglich ist, wenn im Sinne eines schrittweisen Vorgehens städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen koordiniert durchgeführt werden. Zudem zeigt sich, dass es sinnvoll bzw. notwendig ist, die vorgeschlagenen verkehrlichen Maßnahmen an den Zielen des Mobilitätskonzeptes zu orientieren.

5. Begründung der Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 sowie ggf. ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. S. d. § 89 BauO NRW zur Sicherung der gestalterischen Qualität werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Ziel der Festsetzungen ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten auf der einen Seite und einer angemessenen individuellen Freiheit zur detaillierten Ausgestaltung durch die jeweiligen Bauherren, Eigentümer und Nutzer auf der anderen Seite.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aufnehmen. Des Weiteren soll die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße samt Geh- und Radweg gesichert werden. Daher ist es vorgesehen, für große Teile des Plangebietes ein urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Für den südlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) oder alternativ eines sonstigen Sondergebietes (SO) für Büros, Verwaltung und Forschung geplant. Die Art der baulichen Nutzung ist abhängig von weiteren Untersuchungen und der



sich konkretisierenden städtebaulichen Entwurfsplanung. Der Geltungsbereich erfasst auch Teile der Friedrich-Ebert-Straße. Hier ist die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Teil B: Umweltbericht

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erarbeitet.

Im Folgenden werden einige bereits bekannte Umweltbelange näher beschrieben.

6.1 Artenschutz

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

6.2 Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft

Die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft waren gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig, da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB handelt. Eine Kompensation der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Jedoch werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs in Natur, Boden und Landschaft so weit wie möglich umgesetzt.

6.3 Fläche

Mit der Planung geht die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche einher. Durch die umgebenden Straßen ist eine gute Erschließung gegeben. Die Planung steht somit im Einklang mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

6.4 Boden

Der Boden im Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt bzw. stark verdichtet und wasserundurchlässig. Mit Umsetzung der Planung geht insbesondere im Bereich der Innenhöfe z. T. eine Entsiegelung einher, sodass in Bezug auf das Schutzgut Boden mit einer geringfügigen ökologische Aufwertung gegenüber dem Bestand zu rechnen ist.



6.5 Klimaschutz:

Mit den BauGB-Novellen 2011 und 2016, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung geändert und ergänzt.

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

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

6.6 Lärmbelastung:

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

6.7 Störfallproblematik:

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

Die über viele Jahrzehnte gewachsene Gemengelage lässt sich mittel- bis langfristig nicht auflösen, da weder die städtischen Nutzungen noch die Betriebsbereiche vollständig innerhalb des Stadtgebietes verlagert werden können, und auch nicht aufgegeben werden sollen. Um dem Gedanken der Sicherheitsvorsorge Rechnung zu tragen, bedarf es daher klarer und eindeutiger Regelungen für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im Umfeld des CHEMPARK. Aus diesem Grunde hat die Stadt Leverkusen die Erarbeitung eines „gesamstädt-



tischen Seveso-II-Konzeptes“ in Auftrag gegeben, welches im September 2015 durch den Stadtrat als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Die verbindliche Umsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB über die Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Instrumente. Aber auch im Baugenehmigungsverfahren sind die Vorgaben zu berücksichtigen.

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

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

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wird durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt.

Teil C: Auswirkungen der Planung und Planvollzug

7. Auswirkungen der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden die im Flächennutzungsplan weitestgehend als Mischgebiet (MI) und teils als Kerngebiet (MK) dargestellten Flächen im Bereich des Plangebietes in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Mit Umsetzung der Planung kann der Nachfrage nach zusätzlichen Büro- und Wohnflächen sowie für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in der Stadt Leverkusen Rechnung getragen und Flächen für eine urbane Entwicklung mit vielfältigen Nutzungen bereitgestellt werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht in diesem an die Innenstadt anschließenden Bereich eine möglichst kompakte Bebauung vor, wel-



che im Süden eine reine Gewerbenutzung (Büro, Verwaltung, Forschung) und im nördlichen Teil eine überwiegende Wohnbebauung aufweist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Planung. Die Verkehrsuntersuchung betrachtet das hier vorliegende Bebauungsplangebiet als einen von mehreren Planfällen, in der Untersuchung werden weitere Entwicklungsgebiete in Wiersdorf berücksichtigt, um so die verkehrlichen Auswirkungen bei Umsetzung aller Vorhaben kumulativ zu betrachten. In dem Gutachten werden auch die Zielsetzungen des gesamtstädtischen Mobilitätskonzeptes Leverkusen 2030+ berücksichtigt. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung verdeutlicht, dass die städtebauliche Entwicklung in Wiersdorf und die hier verfolgte Planung zum Bebauungsplan Nr. 247/I aus verkehrlicher Sicht möglich ist, wenn im Sinne eines schrittweisen Vorgehens städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen koordiniert durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Ergebnisse ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes für das konkrete Plangebiet in dem weiteren Aufstellungsverfahren vorgesehen. Dadurch sollen Möglichkeiten und Maßnahmen aufgezeigt werden, um den MIV für dieses zukunftsweisende Projekt zu reduzieren und andere Verkehrsarten zu unterstützen.

Ausgehend von den umliegenden Straßen und den Industrie- und Gewerbebetrieben unterliegt das Plangebiet im Bestand einer deutlichen Lärmvorbelastung. Als Gewerbelärmemittenten sind insbesondere der im Süden des Plangebietes gelegene CHEMPARK Leverkusen, die südwestlich befindliche Fa. Kronos Titan GmbH sowie weitere Gewerbebetriebe für den Gewerbelärm zu nennen.

Bereits vor der durchgeführten Mehrfachbeauftragung wurden Voruntersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt und Vorgaben für die Planung aufgenommen.

Im Ergebnis einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden insbesondere im südlichen Plangebietsteil die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete und die hier für das geplante urbane Gebiet herangezogenen Werte für Mischgebiete tags in Straßennähe überschritten.

Im Ergebnis der Gewerbelärberechnungen zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags für urbane Gebiete und Gewerbegebiete eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete um bis zu aufgerundet 6 dB(A) überschritten. Für die bestehende Situation wird eine Gemengelage nach Kap. 6.7 der TA Lärm identifiziert. Im vorliegenden



Fall soll ein geeigneter Zwischenwert von 47 dB(A) nachts für das urbane Gebiet berücksichtigt werden.

Es zeigt sich, dass die geplante Bebauung bereits die Anforderungen des Immissionsschutzes berücksichtigt. Die weitgehend nach Süden geschlossenen Gebäuderiegel, die Höhenstaffelung der Gebäude, die vorgesehene Gliederung der Nutzungen sowie weitere Grundrissorientierungen bieten sowohl Antworten für die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- als auch auf die einwirkenden Gewerbelärmimmissionen.

Durch die Nähe zum CHEMPARK Leverkusen und durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Planungszone 2, wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH eine gutachterliche Risikobetrachtung durchgeführt.

Das Plangebiet stellt sich im nördlichen Teil überwiegend versiegelt dar. Im südlichen Teil sind die ehemaligen Ledigenheime mittlerweile abgebrochen und entsiegelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen neben der Bebauung neue Freiflächen und begrünte Gärten, Baumpflanzungen und Gebäude mit begrünten Dächern realisiert werden.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bilanziert, eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt. Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet. Ebenfalls wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Durch die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind bereits erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erkennen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ergebnis der Abwägung darstellen zu können. Erhebliche negative, nachteilige Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser Luft und Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar vorbereitet. Für eine abschließende Bewertung sind weitere Untersuchungen und die Umweltprüfung durchzuführen.

8. Planvollzug

8.1 Bodenordnung

Der Bauträger hat die Verfügungsgewalt über die privaten Grundstücksflächen der ehemaligen Ganser-Brauerei sowie des südlichen



Flurstücks der ehemaligen Ledigenheime gegenüber der Stadt Leberhausen nachgewiesen. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung ist insofern keine Umlegung erforderlich.

Das Flurstück 218 sowie weitere Bestandsgrundstücke im nördlichen Verlauf der Birkengartenstraße und der Friedrich-Ebert-Straße sowie der Lichstraße befinden sich nicht in der Verfügungsgewalt des Bauträgers. Hier obliegt die Umsetzung etwaiger Maßnahmen den privaten Eigentümern.

8.2 Bauabschnitte

Aus Lärmschutzgründen soll die Realisierung der Planung sukzessive von Süd nach Nord vorgesehen werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, inwieweit die Nutzungsaufnahmen in bestimmten Teilbereichen von der Fertigstellung anderer lärmabschirmender Gebäudeteile abhängig gemacht werden sollen.

Für die vorgesehene gewerbliche genutzte Blockbebauung im südlichen Abschnitt ist ggf. auch eine Realisierung nach § 34 BauGB vor Schaffung von entsprechendem Planungsrecht denkbar.

8.3 Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leberhausen zunächst keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden vom Investor getragen.

8.4 Flächenbilanz

	m² (rd)	% (rd)
Nettobauland	20.410	36
Urbanes Gebiet (MU)	14.270	63
Eingeschränktes GE bzw. SO	6.140	27
Verkehrsfläche	2.200	10
Gesamt (rd.)	22.610	100
Wohneinheiten im MU (neu)	insgesamt	165
davon Planung Bauträger		152
davon Flurstück 218		13
Wohnnutzung im MU (neu)	18.400 m ² BGF	
Gewerbliche Nutzung im MU (neu)	4.000 m ² BGF	



Soziale Nutzung im MU (neu) 550 m² BGF

Büronutzung GE bzw. SO 16.100 m² BGF

8.5 Gutachten

Im laufenden Verfahren sind bisher folgende Gutachten und gutachterlichen Stellungnahmen erarbeitet worden:

- Verkehrsuntersuchung der Bebauungspläne Wiesdorf Süd – Planungsbüro Via eG, ISAPLAN Ingenieur GmbH – Juni 2020
- Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zur Entwicklungsplanung des Montanus-Quartiers in Leverkusen – Peutz Consult GmbH – 26.03.2021

Leverkusen,

Im Auftrag

gez. Stefan Karl
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung