



Stadt Leverkusen

Ergänzung zu Vorlage Nr. 2000/2013

Der Oberbürgermeister

V/61-613.172 B/II-gr  
Dezernat/Fachbereich/AZ

15.04.13  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	18.04.2013	Beratung	öffentlich
Bau- und Planungsausschuss	22.04.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.04.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	13.05.2013	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbs:o - Campus Leverkusen und Gewerbe" - 2. Auslegung  
- Ergänzung der Textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage 2000/2013) und  
der Entwurfsbegründung (Anlage 6 der Vorlage 2000/2013)

Aufgrund aktuell durchgeführter Vertragsverhandlungen zwischen der Bahn AG und dem Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW im Zusammenhang mit den notwendigen Abbrucharbeiten der Halle Süd ist es notwendig, innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmemöglichkeiten zu definieren. Diese Ausnahmen sollen Zwischennutzungen entlang der derzeit geplanten Abbruchkante der Halle ermöglichen, die von den endgültigen Planungszielen solange abweichen, bis ein Gesamtkonzept für die Umnutzung der nördlichen Hallenteile gefunden ist.

**A) Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Anlage 5 der Vorlage 2000/2013)**

**3a. Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2.1**

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche südlich der festgesetzten Baulinie darf ausnahmsweise durch Bestandsgebäude bis zu einer Tiefe von maximal 12 m überschritten werden. Die bauliche Sicherung, Ergänzungen der Fassaden und die Errichtung von Gebäudeabschlusswänden sind im Sinne der Bestandserhaltung ausnahmsweise zulässig.

**B) Ergänzung der Entwurfsbegründung (Anlage 6 der Vorlage 2000/2013)**

- unter Nr. 6.1.2 Sondergebiet SO 2 „Technologie, Dienstleistungen, Bildung“ ist auf Seite 26 vor dem letzten Absatz einzufügen:

Städtebauliches Ziel ist es, die Frei- und Bewegungsfläche zwischen den Sondergebieten Hochschule (SO 1) und Technologie / Dienstleistungen / Bildung (SO 2.1) großzügig zu gestalten und eine der großen Gebäudehöhe der angrenzenden Gebäude (Bestandshallen im SO 2.1 und Hochschule in SO 1) angepasste ca. 30 m breite und gestaltete Freifläche zu erzeugen.

Entsprechend sind die überbaubaren Flächen der beiden Baugebiete festgesetzt. Das Baufeld im SO 1 und die Freifläche zwischen den beiden Baugebieten entsteht durch den Abbruch der vorhandenen ehemaligen Bahnhofhalle Süd. Dabei ist es möglich, dass ein Teil der Halle zunächst noch nicht sofort bis zu der im Bebauungsplan festgelegten südlichen Baulinie im SO 2.1 zurückgebaut wird, da dieses Vorteile aus der Konstruktion der vorhandenen Hallenschiffe hat. Dieses soll zulässig sein, weil es der schrittweisen Entwicklung der Nutzungen in der neuen Bahnstadt opladen entspricht und befristete Zwischennutzungen sowie den Bestanderhalt ermöglicht. Der teilweise Abbruch macht es erforderlich, die Abbruchkante wieder baulich zu schließen und eine neue Gebäudeabschlusswand zu errichten oder weitere Maßnahmen zur baulichen Sicherung zu treffen. Sonst kann der Bestanderhalt nicht gewährleistet werden und befristete Zwischennutzungen sind nicht möglich. Diese baulichen Maßnahmen sollen daher als Ausnahme zulässig sein. Das städtebauliche Ziel der breiten Zäsur muss in einem zu erstellenden Gesamtkonzept thematisiert werden.

gezeichnet:  
Buchhorn