Anlage 6

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 27/I
„Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“
- Begründung zum Vorentwurf -

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ befindet sich im Stadtteil Rheindorf und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34/ 66 „Königsberger Platz“ aus dem Jahre 1968.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ ist grob wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Insterstraße
- im Norden durch die Elbestraße
- im Osten und Süden durch den Fußgängerbereich und die Nordseite des Königsberger Platzes sowie die flankierenden 5- bis 11-geschossigen Gebäude

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rheindorf, Flur 3, die Flurstücke Nr. 1487, 1488, 1489 und 1490 sowie Teilflächen der Flurstücke 1278 und 1491. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha.

2. Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Ausgeprägte Grünflächen bzw. zusammenhängende Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Bereich zwischen Königsberger Platz und Elbestraße ist geprägt durch Geschosswohnungsbauten (8- bis zu 11-geschossig) der 1960iger Jahre sowie durch eine eingeschossige Ladenzeile, die seinerzeit zur Versorgung des Ortsteils mit den Gütern des täglichen Bedarfs geplant und ausreichend war.

Westlich des Königsberger Platzes befindet sich ein 5-geschossiges Seniorenzentrum der AWO.

Im Bereich der Insterstraße westlich des Plangebietes bestehen eingeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach

Die bestehende Fußgängerstraße zwischen Elbestraße und Königsberger Platz befindet sich im Eigentum der WGL, hat aber durch ihre Nutzung und Gestaltung öffentlichen Charakter, der auch beibehalten werden soll.

3. Planungsanlass und Planungsziele

3.1 Bestand und Anlass der Planung

Sich änderndes Kaufverhaltens hat zu einem anderen Ladenbesatz und zu Leerständen in der Ladenzeile geführt. Innerhalb des Quartiers findet eine Entwicklung zu Dienstleistungseinrichtungen statt. Ein Vollsortimenter an der Straßenecke Insterstraße / Elbestraße hat den Standort verlassen.

Weiterhin gibt es eine hohe Nachfrage nach altengerechten barrierefreien Wohnungen.

Die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) ist Eigentümerin von Grundstücksflächen zwischen der Insterstraße, Elbestraße und dem Königsberger Platz und möchte hier eine nachfrageorientierte Wohn- und Dienstleistungsnutzung umsetzen.

3.2 Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und wohnverträglichen tertiären Nutzungen entstehen, der zu einer Stärkung des Stadtteils Rheindorf-Nord beiträgt.

Ziel der Planung ist es, das Nahversorgungszentrum Rheindorf durch ergänzende Nutzungen und eine hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume zu stärken, langfristig zu erhalten und ausreichend Wohnraum zu schaffen.

Es sollen künftig insgesamt rd. 60 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Entlang der Fußgängerzone sind erdgeschossig Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen; dies können z. B. eine Bäckerei, eine Versicherungsvertretung oder gastronomische Einrichtungen sein. Darüber hinaus sollen zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum geschaffen werden.

3.3 Verfahren

3.3.1 Mehrfachbeauftragung

Die WGL beabsichtigt auf ihren Grundstücksflächen Maßnahmen durchzuführen, die zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteils Rheindorf an dieser Stelle beitragen. Ein Gutachterverfahren hat hierfür Vorschläge erarbeitet, dessen Ergebnisse die Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bilden sollen.

Die Mehrfachbeauftragung begann am 08.12.2014 und endete mit der Jurysitzung am 24.02.2015. Auslober der Mehrfachbeauftragung war die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH Leverkusen, (WGL). Das Gutachterverfahren erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen.

Die Mehrfachbeauftragung wurde als einstufiges und beschränktes Verfahren mit drei eingeladenen Architekturbüros durchgeführt und ergab ein einstimmiges Votum für einen weiter zu verfolgenden städtebaulichen Entwurf.

3.3.2 Planverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde. Daher soll der Bebauungsplan als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des angebotsorientierten Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Außerdem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der Planungsziele an dem Standort genutzt werden, um städtebauliche Qualitäten sowie eine hohe Gestaltqualität umzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 1278, 1487, 1489 und 1490 der Flur 3, Gemarkung Rheindorf, im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 1488 (Flur 3, Gemarkung Rheindorf), das sich nicht im Eigentum der WGL befindet, soll gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Es ist das Ziel der Stadt Leverkusen, die stadträumlichen und architektonischen Qualitäten des durch die Mehrfachbeauftragung ausgewählten Planungsentwurfs in die Festsetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu übertragen.

Dies sind:

- Hohe und an das Umfeld angepasste städtebauliche Dichte
- 3-geschossige homogene, kompakte Baukörperstrukturen, die den Stadtraum klar und einheitlich fassen und einen neuen Platz in der Fußgängerzone schaffen und die Nord-Süd-Fußwegeverbindung betonen
- 6-geschossiger Neubau am Königsberger Platz als Vermittlung zu 8- bis 11-geschossigen Baukörpern
- Abstaffelung auf 2 bis 3 Geschosse zur Insterstraße
- Wohneinheiten (in den Obergeschossen), barrierefrei für ältere Menschen

- Dienstleistungs- und Sozialeinrichtungen im Erdgeschoss zur Fußgängerzone, Erschließung ausschließlich über Insterstraße
- Parkdeck im Erdgeschoss und oberirdische Stellplätze im Süden
- Architektonisch homogene Gestaltung der Fassaden
- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten auf den Plätzen und Wegeverbindungen

Im weiteren Verfahren soll das städtebauliche Konzept weiter spezifiziert werden.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des ausgewählten Planungsentwurfes soll die Einleitung des Verfahrens eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ gemäß § 2 Absatz 1 BauGB beschlossen werden.

Mit Datum vom 16.04.2015 hat die WGL die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Da es sich um ein Planverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB aus folgenden Gründen durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb 20.000 m² und erfordert damit auch keine Vorprüfung des Einzelfalls.
- Es sind keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Absatz 1 BauGB kann verzichtet werden. Die Öffentlichkeit soll aufgrund der Bedeutung der Planung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB dennoch mittels einer einmonatigen Aushangsinformation und einer Bürgerinformation beteiligt werden.

4. Planungsbindungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

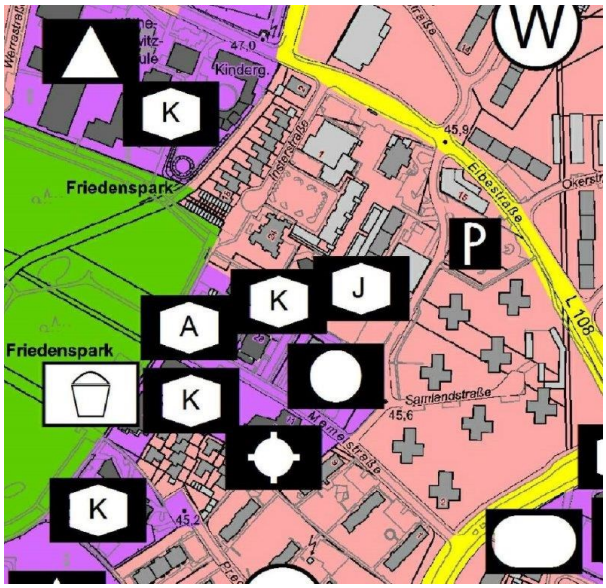

Abb. 1: *Flächennutzungsplan*

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

4.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der seit dem 03.08.1968 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34/66 – Königsberger Platz setzt für den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 27/I „Rheindorf-Nord – zwischen Elbestraße, Insterstraße und Königsberger Platz“ Kerngebietsflächen (MK) fest. Neben Baugrenzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherte Fernwärmeleitung im nördlichen Teil des Plangebietes stellt keine Bindung dar; sie kann in den Straßenraum verlegt werden.

(Auszug Bebauungsplan Nr. 34/66 siehe Anlage 7 der Vorlage).

4.5 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Elbestraße (Norden), die Insterstraße (Westen) sowie die Fußgängerzone (nördlich des Königsberger Platzes) erschlossen. Die Elbestraße gilt

im Bereich des Plangebietes als so genannte „anbaufreie Strecke“ (außerhalb der Ortsdurchfahrt – OD).

Innerhalb des südlichen Plangebietes bestehen derzeit 36 Stellplätze. Im Bereich des zwischenzeitlich geschlossenen (Vollsortimenter-) Marktes sind 19 Stellplätze vorhanden.

Durch die Bushaltestellen an der Elbestraße ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die auch fußläufig erreichbare S-Bahnhaltestelle Leverkusen-Rheindorf gegeben.

4.6 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im gesetzlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (vom 03.04.1998) in der Wasserschutzzone II und zu einem geringen Teil in der Wasserschutzzone III. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind im Plangebiet nicht zulässig. Auch Nutzungen mit wassergefährdenden Stoffen im Sortiment sind nicht zulässig.

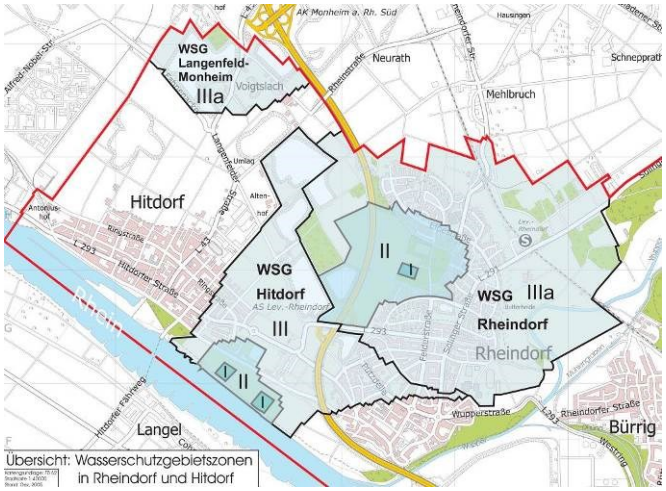

Abb. 2: *Wasserschutzgebietsplan*

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über entsprechende Trassen in den umliegenden Straßen an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Leverkusen angebunden. Im Norden des Plangebietes verläuft eine Fernwärmeleitung, die im Zuge der Baumaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers in den Straßenraum der Elbestraße verlegt werden soll.

5. Planung

5.1 Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung / Varianten der Bebauung

5.2 Städtebauliches Konzept (1. Rang)

Der Siegerentwurf richtet die geplante Bebauung auf einen neuen Platz am Fußgängerbereich aus, der dadurch eine besondere Qualität erhält. Der Entwurf bezieht das Fremdgrundstück optional ein, ist aber auch ohne Fremdgrundstück umsetzbar. Die Geschossigkeit vermittelt mit einer durchgehend homogenen dreigeschossigen Bebauung zwischen den eingeschossigen Kettenhäusern und der Bebauung am Königsberger Platz. Lediglich ein 6-geschossiger Hochpunkt im Süden markiert den Übergang zum Platz. Es sind in diesem Entwurf rd. 55 WE zuzüglich gewerblicher Nutzungen an der Ostseite zum neuen Platz hin geplant. Für diese 55 WE sind 55 private Stellplätze in einem ebenerdigen Garagengeschoss im nördlichen Wohnblock vorgesehen. Im südlichen Plangebiet sind 16 ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind zusätzlich realisierbar. Eine Fläche für Kinderspiel ist im 1. OG des nördlichen Blocks auf einem Garagengeschoss geplant.

Abb. 3: *Städtebaulicher Entwurf 1. Rang (siehe Anlagen 4 und 5 der Vorlage)*

Die Arbeit besticht durch die Sensibilität im Umgang mit der Umgebung. Die Realisierbarkeit stellt trotz der Abhängigkeiten zwischen beiden Bauabschnitten kein Problem dar, da die WGL Eigentümerin beider Grundstücke ist. Der geplante Nutzungsmix ist geeignet, den öffentlichen Raum zu beleben. Die Jury legte daher für diese Arbeit den ersten Rang fest und sprach die Empfehlung aus, diese Arbeit zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen.

Das neue zukunftsorientierte Stadtteilquartier entwickelt sich unter dem Leitgedanken „Menschen in die Stadt“. Durch die zentrale Lage des Entwicklungsbereiches

entsteht am Königsberger Platz ein Quartier mit stadttypischen Wohnformen und kleinen Läden. Die Bebauung geht auf die wachsende Bedeutung und Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in zentraler Lage ein. Das Nutzungskonzept sieht ausschließlich barrierefreie Wohnungen mit erdgeschossigen Stellplätzen vor. Die neue Bebauung im Plangebiet erstreckt sich östlich der Insterstraße vom Königsberger Platz bis zur Elbestraße. Entlang dem bestehenden kleinen Einkaufsbereich zwischen Königsberger Platz und der Elbestraße entsteht eine 3-geschossige Bebauung mit erdgeschossigen Laden- und Gewerbeflächen und aufstehender Wohnbebauung, welche die Einkaufsstraße in ihrer Höhe fasst. Die Ecke zum Königsberger Platz ist durch einen 6-geschossigen Turm markiert, um den Auftakt in die Einkaufsstraße zu betonen und mit der angrenzenden 4- bis 9-geschossigen Bebauung zu vermitteln.

Die erdgeschossige Parkebene ist vollständig überdacht, so dass zwischen der aufgehenden Wohnbebauung eine intensiv begrünte Dachterrasse mit kleinen Gärten, Spielmöglichkeiten, und halb öffentlichen Aufenthaltsbereichen, welche zum Verweilen einladen, entsteht. Die Terrasse wird vom öffentlichen Raum aus über zwei Außentreppen erschlossen, so dass allen Bewohnern der Siedlung die Aufenthaltsplätze zur Verfügung stehen. Die Architektur erhält ihren Reiz aus der zurückhaltenden Schlichtheit der Baukörper und deren städtebaulicher Stellung. Eindeutig gegliederte Häuser in orthogonaler Anordnung mit ihrer klar gegliederten Fassadenstruktur bilden die neu entstehenden Stadträume. Als Fassadenmaterialien werden Putzfassaden mit Balkonanlagen aus Holzverschalungen mit großformatigen Fensterflächen gewählt. Balkone und Gärten orientieren sich zu den sonnenbeschienenen Seiten.

Die Laden- und Gewerbeflächen öffnen und orientieren sich in Richtung der kleinen Einkaufzone als Pendant zu der bestehenden Ladenzeile auf der anderen Seite. Hier entstehen kleine Läden des täglichen Bedarfs, Restaurants etc. Durch die Außengastronomie wird die Aufenthaltsqualität dieser Standorte noch weiter gestärkt.

Das neue Stadtteilquartier wird von der Insterstraße im Westen erschlossen. Hierüber gelangen die Bewohner und Besucher sowohl auf die erdgeschossige Parkebene als auch zu dem begrünten Parkplatz hinter dem südlichen Wohnriegel. Die Anlieferung der Gewerbeeinheiten kann über den südlich angeordneten Parkplatz erfolgen.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung wird durch einen Verkehrsgutachter geprüft, wie zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen werden können. Ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,2 öffentlichen Parkplätzen je WE ist dabei zu berücksichtigen.

Um die in der Arbeit gezeigte Qualität des öffentlichen Raumes zu sichern, wird im weiteren Verfahren ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet. Insbesondere die Ausgestaltung des Platzes und der fußläufigen Wegebeziehungen werden im weiteren Verfahren detailliert geplant.

6. Auswirkungen der Planung

Ein Umweltbericht ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind die wesentlichen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Verkehr

Für die Ermittlung zusätzlicher öffentlicher Parkplätze sowie zur Beurteilung der Verkehrssituation bei Umsetzung der Planung wird ein Verkehrsgutachter am weiteren Planverfahren beteiligt.

6.2 Immissionen / Emissionen

Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm und Auswirkungen auf die Wohnbebauung, der Umgebung durch planbedingten Verkehr sowie durch die geplanten Garagenausfahrten und Stellplatzanlagen sowie ggf. durch gewerbliche Nutzungen sind fachgutachterlich zu ermitteln und zu beschreiben. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren umzusetzen sein.

6.3 Artenschutz

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude und damit verbunden potentiellen Fledermausquartieren ist die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung (Stufe I) durch einen Fachgutachter im weiteren Verfahren erforderlich. Ggf. sind entsprechende Maßnahmen für den Artenschutz festzusetzen.

6.4 Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassen werden, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, Erschließungen und Parkplätze weitgehend versiegelt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 schon jetzt eine Versiegelung von 80 % des Grundstückes zu.

Der Abgleich zwischen der vorhandenen Situation, dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Konzept der Architekten zeigt, dass der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird. Durch die Anlage von begrünten Garagengeschossen und Plätzen mit wassergebundenen Decken sowie durch das Anpflanzen von ca. 40 Bäumen wird der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zum Bestand jedoch wesentlich erhöht.

6.5 Klimaschutz

Durch die o. g. Begrünungsmaßnahmen wird sich der Grünanteil im Plangebiet im Vergleich zum Bestand wesentlich erhöhen, so dass sich die klimatische Situation im Plangebiet grundsätzlich verbessern wird.

Gleichwohl fließen bei der vorgesehenen Siedlungsentwicklung Aspekte der von der Stadt Leverkusen aufgestellten „Klimaschutz-Bausteine“ mit in die Planung ein.

Das städtebauliche Konzept schafft die Voraussetzungen zur Berücksichtigung der „Klimaschutz-Bausteine“ Nr. 1 zum energetischen Gebäudestandard, Nr. 2 zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie Nr. 5 zur Durchbegrünung von Baugebieten.

6.6 Kinder- und Familienfreundlichkeit

Das Plangebiet ist mit den geplanten Wohnungsgrößen von überwiegend 2- und 3-Zimmer-Wohnungen insbesondere für Alleinerziehende mit Kindern, aber auch Kleinfamilien mit einem Kind geeignet. Die geplanten, begrünten, halböffentlichen und öffentlichen Räume bieten Begegnungsraum für die Anwohner und Spielraum für Kinder, auch aus dem Umfeld.

Durch die Anbindung des Wohngebietes an den Friedenspark bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kindergärten und Schulen sowie Einkaufmöglichkeiten sind vor Ort vorhanden und fußläufig zu erreichen.

7. Planvollzug

7.1 Bodenordnung, Eigentum

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke Nr. 1278, 1487, 1489 und 1490 der Flur 3, Gemarkung Rheindorf, im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 1488 (Flur 3, Gemarkung Rheindorf), das sich nicht im Eigentum der WGL befindet, soll gemäß § 12 Absatz 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Anlage 3 der Vorlage) zu entnehmen.

7.2 Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Planungs- und Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Leverkusen sind nicht zu erwarten, da sich der Vorhabenträger im bereits geschlossen städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten zu übernehmen.

Zur Umsetzung der Planung wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB für das Vorhaben vor dem Satzungsbeschluss geschlossen. Der Durchführungsvertrag enthält Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem bestimmten Zeitraum und ggf. weitere Regelungen (z. B. Gestaltung der Freiflächen).

7.3 Flächenbilanzen

-	Plangebietsgröße:	ca. 0,78 ha
-	Wohneinheiten:	mind. 55 WE
-	Stellplätze: (öffentlich und privat):	ca. 70
-	Gewerbliche Flächen:	ca. 450 m²
-	Versiegelte Flächen (Ladenzone, Zufahrten):	ca. 3.500 m²
-	Unversiegelte Flächen (Grünflächen)	ca. 900 m²

Leverkusen, den

Im Auftrag

Köln, den

gez. Dr. Zerweck
Stadt Leverkusen

gez. Ulrich Faßbinder
Planungsbüro Zimmermann