



**Stadt Leverkusen**

**Bebauungsplan Nr. 114/ 74 – 4. Änderung  
„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Str., südlich Busbahnhof“**

Begründung zur öffentlichen Auslegung  
Stand: 27.09.2016

## **1. Geltungsbereich und Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 371 und 372 sowie Flurstücke 370, 376 und 381 teilweise.

Er grenzt im Norden an den unmittelbaren Einzugsbereich des ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof, Rialtostraße), südlich an die Verlängerung der Stichstraße Heinrich-von-Stephan-Straße, östlich entlang den Gebäuden Heinrich-von-Stephan-Straße 6 und 6a und westlich an die Böschungskante/ Böschung des Europaringes (B8).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 114/ 74 wird eingeleitet um die durch die Planfeststellung ausgelöste Stellplatzinanspruchnahme an anderer Stelle ausgleichen zu können. Davon berührt sind die Grundstücksordnung und die künftige Art der baulichen Nutzung.

Das Planverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 05.09.2016 eingeleitet. Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung sowie der Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## **2. Problemdarstellung**

Im noch laufenden Planfeststellungsverfahren RRX Planfeststellungsabschnitt (PFA) 1.2 und dem damit durchgeführten Erörterungstermin vom 30.05.2016 wurden Anregungen seitens der betroffenen Anlieger eingebracht. Im Wesentlichen wurden rechtliche Bedenken vorgebracht die sich mit der Neuordnung der im Geltungsbereich umfassten Grundstücke richten. Ein Teilabschnitt des Bebauungsplanes 114/74 soll mit der 4. Änderung den Rahmenbedingungen angepasst werden.

## **3. Planungsziele**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 114/74 verfolgt das Ziel, der laufenden Planfeststellung RRX (Erörterung des 1. Deckblattverfahrens vom 30.05.2016) und den begleitenden Planungen (s. Punkt 4.5 der Begründung) weitergehend Rechnung zu tragen. Die durchzuführenden Stellplatzverlagerungen sollen rechtlich durch einen Bebauungsplan abgesichert werden.

Dies betrifft im Einzelnen folgende Planungsvorgaben:

- Beseitigung einer als Querung ausgewiesenen Gefahrenstelle zwischen ein- und ausfahrenden Radfahrern mit Fußgängern der Hauptwegeachse Rialtostraße/ Bahnhof Leverkusen-Mitte. Verlagerung des öffentlichen Rad- und Fußweges entlang der B 8 in die Heinrich-von-Stephan-Straße.

- Rücknahme der öffentlichen Erschließung hinter den Gebäuden und Beseitigung von schlecht einsehbaren Bereichen die sich ggf. der sozialen Kontrolle entziehen
- Ausweisung einer zusätzlichen Kerngebiets - Festsetzung (MK) hinter den Gebäuden (Westseite) für den Nachweis von notwendigen Stellplätzen.
- Vereinigung von Grundstücken der WGL zur besseren Nutzbarkeit der Freiflächen

#### **4. Planungsbindungen**

##### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP Region Köln) der Bezirksregierung Köln aus dem Jahre 2001 weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

##### 4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem Frühjahr 2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den Planbereich MK dar. Der Schienenhaltepunkt Leverkusen- Mitte ist ebenfalls sowie eine südlich angegliederte Parkplatzfläche, östlich des Plangebietes dargestellt.

##### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

##### 4.4 Planfeststellungsverfahren für den Rhein-Ruhr-Express (RRX)

Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Vom 31.08.2015 bis 30.09.2015. hat die öffentliche Auslegung 1. Planänderung (1. Deckblatt) stattgefunden. Die eingegangenen Anregungen werden derzeit in die 2. Änderung (2. Deckblatt) eingearbeitet. Die vorliegende Planung entspricht dem aktuellen Erörterungsstand zwischen dem Eisenbahnbundesamt und den Anliegern im angesprochenen Bereich. Die Rechtskraft des Planfeststellungsverfahrens wird kurzfristig angestrebt.

##### 4.5 Bebauungsplanungen

- Bebauungsplan Nr. 114/74 und Nr. 114/74 – 3. Änderung „Rialtobrücke“

Der Bebauungsplan 114/74 setzt Kerngebiet (MK) und öffentliche Verkehrsflächen fest. Diese sollen im Rahmen der 4. Änderung neu geordnet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 114/74 überschneidet sich mit der hier anstehenden 4. Änderung geringfügig entlang der westlichen Grenze. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind laut aktuellen Katastermessung auf die Planung der 4. Änderung neu abzustellen, dadurch ergeben sich keinerlei wesentliche Auswirkungen, die Grenze des Gebäudes „Rialtobrücke“ wird neu aufgenommen um den anschließenden südlichen Durchgangsbereich insgesamt planerisch neu erfassen zu können.

#### 4.6 Rahmensetzende Planungen

- Rahmenkonzept Bahnhof Leverkusen-Mitte (Beschluss Vorlage Nr. 2016/1092 vom 27.06.2016)
- Umbau Busbahnhof Leverkusen-Mitte (Baubeschluss Vorlage Nr. 2016/1058 vom 27.06.2016) mit Darstellung der zukünftigen Verkehrsführungen rund um den Bahnhof
- Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen- Wiesdorf (Aufstellungsbeschluss) mit dem Ziel, Büronutzungen und Dienstleistungen umfassend zu gewichten.

### **5. Bestand und Planung**

Das Plangebiet bildet die Rückseite eines weitgehend bebauten Areal entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und des Südwestrands des Busbahnhofs. Weiterhin verläuft hier der Fuß- und Radweg entlang der B 8. Die Bundesstraße verläuft in einer Tief- oder Troglage, welche auf der östlichen Seite von einer Böschung begleitet wird und bis in die Planung hineinreicht. Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhaltende Hochbauverbotsstreifen bei Bundesstraßen von 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Gegenstand der Planung sind keinerlei Hochbauten oder sonstigen Anlagen die an die Bundesstraße als Zufahrt oder Zugang angeschlossen sind. Der berührte Bereich der Bundesstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt (bzw. die TBL) als Straßenbaulastträger an der Planung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG mitgewirkt hatte.

Das Plangebiet stellt sich ferner als Kerngebiet (ohne überbaubare Flächen) und öffentliche Erschließungsfläche dar. Die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind von der Neugestaltung des Bahnhofes „Leverkusen-Mitte“ und dem Busbahnhof berührt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft die Hauptfußwegeverbindung zwischen Bahnhof /ZOB und dem Zentrum von Leverkusen über die anschließenden „Rialtobrücke“.

Die Zugangs- und Zufahrtsbereiche sind u. a. auf den vorgesehenen Umbau der Heinrich-Stephan-Str. neu abzustellen. Im angesprochenen Bereich wird die bisherige Radwegführung hinter den Gebäuden (Westseite) geführt. Künftig soll sie begleitend zur Heinrich-von-Stephan-Str. (vordere Gebäudeseite, Ostseite), geführt werden. Die Heinrich-von-Stephan-Str. wird u. a. aus diesem Grund zusätzliche private Flächen querschnittsbedingt einnehmen mit der Folge, dass etwa 6 bis 7 KFZ- Stellplätze vor den Gebäuden entfallen und die Zufahrten und Zugänge ggf. neu zu ordnen sind.

Der hintere Bereich ist derzeit als öffentliche Erschließungsfläche festgesetzt. Dies wird im Zuge der Neukonzeption nicht mehr benötigt. Mit Verlagerung des Radweges kann diese Festsetzung künftig entfallen. Um einen Ersatz für wegfallende Kfz-Stellplätze anbieten zu können soll der hintere Bereich künftig insgesamt als Kerngebiet (MK) festgesetzt werden (mit Stellplätzen). Dadurch vergrößern sich die Grundstücksflächen der angrenzenden Gewerbetreibenden und Dienststellen (Wohnungsgesellschaft Leverkusen - WGL, Jobcenter Arbeit und Grundsicherung

Leverkusen – Jobcenter AGL und Musikhaus Wendler) für die Errichtung von Ersatzstellplätzen.

Es ist geplant, dass die öffentlichen Erschließungsflächen hinter den Gebäuden (inkl. Durchgänge sowie Durchfahrten) entfallen. Unterdessen ist mit privaten Einfriedungen zu rechnen. Diese Maßnahmen dienen der Beseitigung der hinter den Gebäuden schlecht einsehbaren Bereiche, welche sich weitgehend der sozialen Kontrolle entziehen und damit einen sogenannten Angstraum bilden. Zudem stellt die heutige Einmündung neben dem Gebäude der Rialtostraße (östlicher Übergangsbereich) eine Gefahrenstelle dar.

#### 5.1 Kerngebiet

Das Grundstück hinter den Bestandsgebäuden wird analog der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114/74 als Kerngebiet festgesetzt.

#### 5.2 Fläche für Stellplätze

Innerhalb des Kerngebietes wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die über den südlich angrenzenden Ast der Heinrich-von-Stephan-Straße erschlossen wird. Außerhalb der festgesetzten Fläche sind Stellplätze nicht zulässig.

#### 5.3 Erschließung

Seitens des neu zu konzipierenden Busbahnhofes wird keine direkte Zufahrt zum Plangebiet gestattet, um die frequentierenden Fußgängerströme nicht zu stören. Aus diesem Grund ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Bis dahin wird die Durchfahrt heute von Radfahrern genutzt, die oftmals die zwischen Bahnhof und „Rialtostraße“ verkehrenden Fußgängerströme im Kreuzungsbereich gefährden. Die Planung trägt der Beseitigung der Gefahrenstelle Rechnung.

Entsprechend dem Baubeschluss „Umbau Busbahnhof Leverkusen-Mitte“ (siehe Anlage 6) soll die als Kerngebiet vorgesehene Fläche nur von Süden (mit direkter Anbindung an den Seitenast der Heinrich-von-Stephan-Straße) angedient werden.

#### 5.2 Dienstbarkeiten/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Beleuchtungshochmast. Dessen Unterhaltung durch die TBL (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen) und EVL (Energieversorgung Leverkusen) ist mittelfristig sicher zu stellen. Entsprechend ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Im Rahmen einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit ist dies abzusichern.

## **6. Umweltbelange**

Das Plangebiet unterliegt nicht der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Das Plangebiet ist heute als Erschließungs- und Verkehrsfläche weitgehend versiegelt. Die Planung von Stellplätzen auf bereits weitgehend versiegelten Flächen führt zu keiner Änderung der Umweltsituation.

Das Plangebiet ist weiträumig mit dem Verdacht an Bodenverunreinigungen (Aufschüttungen) gekennzeichnet. Die betreffende Kennzeichnung lautet SW 2111 (AZ 322-96-14-495). Wie im Rahmen der Untersuchungen für den Busbahnhof wird

auch hier mit näheren Gefährdungsabschätzungen zu rechnen sein. Über folgenden textlichen Hinweis wird darauf aufmerksam gemacht:

#### Maßnahmen zum Bodenschutz

Unterhalb der Flächen mit Aufschüttungen sind Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen. Bei Tiefbaumaßnahmen ist zu berücksichtigen, dass sämtliche Bodeneingriffe den geltenden Umweltschutzvorschriften unterliegen die mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallschutzbehörde abzustimmen sind.

#### 7. Planvollzug

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Veräußerung der in Frage stehenden Flächen z.B. an die WGL oder die soll in die Wege geleitet werden. Mit Grundstückserträgen für die Stadt ist zu rechnen.

Um weitergehende Verzögerungen zu vermeiden sollen zeitgleich notwendige Entwidmungen für Teile der westlichen Gebietsfläche nach Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) durchgeführt werden.

#### 8. Statistik

- öff. Erschließungsfläche derzeit (entfällt künftig)	554 m <sup>2</sup>
- Planung Erweiterung Kerngebiet (MK)	672 m <sup>2</sup>
- Plangebiet insgesamt	970 m <sup>2</sup>

#### Stellplatzbilanz

- 6 bis 7 entfallende Stellplätze durch die Verlagerung der Heinrich-von-Stephan-Straße
- 7 bis 15 neue Stellplätze geplant

Leverkusen,

Gez. Petra Cremer  
Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung