



STADT LEVERKUSEN

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

Entscheidungsbegründung zum Satzungsbeschluss
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 22.12.2016

Bearbeitung:
Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung



INHALTSVERZEICHNIS

1. GELTUNGSBEREICH	3
2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN	3
2.1 PLANUNGSANLASS	3
2.2 VERFAHREN	3
3. PLANUNGSZIELE	4
4. PLANUNGSBINDUNGEN	5
4.1 REGIONALPLAN	5
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.3 LANDSCHAFTSPLAN	5
4.4 PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN	5
4.5 BEBAUUNGSPLÄNE	5
4.6 RAHMENSETZENDE PLANUNGEN	5
5. BESTAND UND PLANUNG	6
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
5.1 KERNGEBIET	7
5.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	7
5.3 ERSCHLIEßUNG	7
5.4 DIENSTBARKEITEN/ GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	7
5.5 HINWEIS ZU ALTLASTEN UND/ODER SONSTIGEN SCHÄDLICHEN BODENVERUNREINIGUNGEN	7
7. UMWELTBELANGE	7
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG	8
9. PLANVOLLZUG UND BODENORDNUNG	9
10. FLÄCHENBILANZ	9



1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114/74 – 4. Änderung „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße / südlich Busbahnhof“ befindet sich im Zentrum von Leverkusen, im Stadtteil Wiesdorf. Er umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 19 die Flurstücke 371 und 372 sowie die Flurstücke 370, 376 und 381 teilweise. Die Größe des Geltungsbereiches liegt bei ca. 970 m².

Er grenzt im Norden an den unmittelbaren Einzugsbereich des ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof, Rialto-Brücke), 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 (Bundesstraße 8).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN

2.1 Planungsanlass

Die Umgestaltung des Omnibusbahnhofs in Leverkusen Mitte beinhaltet unter anderem eine optimierte Verkehrsführung für Radfahrer. Der Radverkehr soll zukünftig vom bestehenden Rad- und Fußweg entlang der Bundesstraße 8 vor dem Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Leverkusen (WGL) auf die neu zu bauende Heinrich-von-Stephan-Straße geleitet werden. Von dort sollen alle Radfahrer gemeinsam mit den Bussen die Fußgängerströme zwischen Rialto-Brücke und Bahnhof kreuzen, um dann hinter dem zukünftigen Bahnhofsgebäude auf eigener Fahrradtrasse entlang der Bahngleise in Richtung Norden zu fahren.

Parallel zu diesen Überlegungen hatte die WGL im noch laufenden Planfeststellungsverfahren RRX Planfeststellungsabschnitt (PFA) 1.2 am 30.05.2016 im Rahmen des Erörterungstermins rechtliche Bedenken vorgebracht, die die Neuordnung der Grundstücke bzw. auch die Zuordnung des ruhenden Verkehrs betrafen. Hierbei geht es um Besucherstellplätze, die auf der Grundstückssostseite entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße im Zuge des Projektes RRX entfallen müssen. Mit der neuen Radwegeführung könnten diese Bedenken ausgeräumt werden, indem auf dem Grundstück entlang der Bundesstraße 8 die entfallenden Besucherstellplätze neu entstehen.

Um die baulichen Veränderungen den ZOB betreffend und die Stellplatzverlagerungen planungsrechtlich vorzubereiten, muss ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes 114/74 geändert werden.

2.2 Verfahren

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 wurde 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.

Am 04.10.2016 wurde der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung erfolgte dann in der Zeit vom 02.11. bis einschließlich 02.12.2016.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung haben sich zwölf Behörden und Träger öffentlicher Belange gemeldet, davon haben sieben das Planverfahren lediglich zur Kenntnis genommen bzw. erklärt nicht betroffen zu sein und sechs haben Stellungnahmen abgegeben. Von Seiten der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen.

Im Bebauungsplan und der Begründung wurde ein Hinweis zu Altlasten und/oder sonstigen schädliche Bodenveränderungen als Ergebnis der öffentlichen Auslegung geändert. Der Hinweis stellt eine redaktionelle Änderung dar, für die es keiner erneuten Offenlage bedarf.

3. PLANUNGSZIELE

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 114/74 „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße / südlich Busbahnhof“ verfolgt das planerische Ziel, die durch die Planfeststellung ausgelöste Stellplatzinanspruchnahme an anderer Stelle ausgleichen zu können. Zeitgleich soll der Baubeschluss (siehe Anlage) zum Umbau Busbahnhof Leverkusen Mitte (siehe Vorlage Nr. 2016/1058) planungsrechtlich abgesichert werden, indem die Radwegeverbindung auf Höhe des Grundstücks der WGL unterbrochen und dadurch auf die Heinrich-von-Stephan-Straße umgelenkt wird.

Die Planungsziele sind insbesondere

- die Beseitigung einer ausgewiesenen Gefahrenstelle entlang der Bundesstraße 8 / Ecke Rialto-Brücke zwischen ein- und ausfahrenden Radfahrern und den Fußgängern der Hauptwegeachse Rialto-Brücke/ Bahnhof Leverkusen-Mitte,
- die Rücknahme der öffentlichen Erschließung hinter den Gebäuden und Beseitigung von schlecht einsehbaren Bereichen die sich ggf. der sozialen Kontrolle entziehen,
- dem laufenden Planfeststellungsverfahren zum RRX PFA 1.2 1. Deckblattverfahrens Rechnung zu tragen und die Verlagerung der Stellplätze der Gebäude Heinrich-von-Stephan-Straße 6 und 6a planungsrechtlich abzusichern,
- die Ausweisung einer zusätzlichen Kerngebiets - Festsetzung (MK) hinter den Gebäuden (Westseite) für den Nachweis von notwendigen Stellplätzen und
- die planungsrechtliche Vorbereitung der Vereinigung von Grundstücken 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 Gemischte Bauflächen Kerngebiet dar. Der Schienenhaltepunkt Leverkusen- Mitte sowie eine südlich angegliederte Parkplatzfläche, östlich des Plangebietes, ist ebenfalls dargestellt.

4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

4.4 Planfeststellungsverfahren

Das Planfeststellungsverfahren für den Rhein-Ruhr-Express (RRX) 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 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gilt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, der Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

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

4.6 Rahmensetzende Planungen

Folgende verwaltungsbindende Planungen liegen dem Bebauungsplanänderungsverfahren zu Grunde:

- das Rahmenkonzept Bahnhof Leverkusen-Mitte (siehe Beschluss Vorlage Nr. 2016/1092 vom 27.06.2016) wurde gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als sonstige städtebauliche Planung beschlossen und stellt die zukünftige Radwegeführung im gesamten Bereich zwischen dem Forum im Norden und der Manforter Straße im Süden dar,
- der Baubeschluss zum Umbau Busbahnhof Leverkusen-Mitte (siehe Beschluss Vorlage Nr. 2016/1058 vom 27.06.2016) mit Darstellung der zukünftigen Verkehrsführungen rund um den Bahnhof und



- der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen- Wiesdorf, der das planerische Ziel hat, Büronutzungen und Dienstleistungen umfassend neu zu gewichten.

5. BESTAND UND PLANUNG

Das Plangebiet bildet die Rückseite eines weitgehend bebauten Areals entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße und des Südwestrands des Busbahnhofs. Weiterhin verläuft hier der Fuß- und Radweg entlang der Bundesstraße 8. Diese verläuft in einer Tief- bzw. Troglage, welche auf der östlichen Seite von einer Böschung begleitet wird, die 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 als Straßenbaulastträger an der Planung gemäß § 9 Abs. 7 FStrG mitgewirkt hatte.

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

Im zu betrachtenden Bereich der Gebäude Heinrich-von-Stephan-Straße 6 und 6a wird der Radweg bisher hinter den Gebäuden (Westseite) geführt. Künftig soll der Radweg auf der Heinrich-von-Stephan-Str. (vordere Gebäudeseite bzw. auf der Ostseite) geführt werden.

Die Heinrich-von-Stephan-Str. wird durch die Westverlagerung querschnittsbedingt zusätzliche private Flächen einnehmen mit der Folge, dass etwa 6 bis 7 KFZ- Stellplätze vor den Gebäuden entfallen. Die Zugangs- und Zufahrtsbereiche sind auf den vorgesehenen Umbau der Heinrich-Stephan-Str. neu abzustellen.

Der hintere Bereich mit dem bestehenden Geh- und Radweg 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 –AGL und Musikhaus Wendler) und es können die erforderlichen Ersatzstellplätze errichtet werden.

Es ist geplant, die öffentlichen Erschließungsflächen hinter den Gebäuden (inkl. Durchgänge sowie Durchfahrten) entfallen zu lassen. Im Zuge der Neugestaltung ist von privaten Einfriedungen auszugehen. 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 Rialto-Brücke (östlicher Übergangsbereich) eine Gefahrenstelle dar.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Kerngebiet

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

5.2 Flächen 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 hohe Frequenz an Fußgängern 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 „Rialto-Brücke“ verkehrenden Fußgängerströme im Kreuzungsbereich gefährden. Die Planung trägt der Beseitigung der Gefahrenstelle Rechnung.

Entsprechend dem Baubeschluss „Umbau Busbahnhof Leverkusen-Mitte“ soll die als Kerngebiet vorgesehene Fläche nur von Süden (mit direkter Anbindung an den Seitenast der Heinrich-von-Stephan-Straße) angedient werden (siehe Anlage auf S. 10). Über diese Erschließungsstraße verläuft dann auch zukünftig die Radverkehrsführung zum Bahnhofsvorplatz.

5.4 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.

5.5 Hinweis zu Altlasten und/oder sonstigen schädlichen Bodenverunreinigungen

Der Hinweis wurde in vorliegender Form als Ergebnis der öffentlichen Auslegung in die Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen.

7. UMWELTBELANGE

Das Plangebiet unterliegt nicht der gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Es 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 liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof / Heinrich-v.-Stephan-Str.“ geführten Altablagerung. Informationen über Art und Zusammensetzung der bei der Verfüllung der ehemaligen Abgrabungsfläche zur Ablagerung gelangten Materialien liegen dem Fachbereich Umwelt bislang nicht vor.

Zur Erkundung und Bewertung von potentiell an die Auffüllungen gebundenen Bodenverunreinigungen ist eine gezielte Untersuchung der Altablagerung erforderlich. Durch eine orientierende Untersuchung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist zu klären, ob eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) vorliegt oder zukünftig zu besorgen ist und ob diese ggf. weitere Maßnahmen, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen, erforderlich macht.

Über den folgenden textlichen Hinweis wird auf die Altlastensituation im Plangebiet aufmerksam gemacht:

Hinweis zu Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen unter der Bezeichnung „SW 2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof / Heinrich-v.-Stephan-Str.“ geführten Altablagerung. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund / Tiefbaumaßnahmen unterliegen den geltenden Umweltschutzvorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) im Vorfeld abzustimmen.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND ABWÄGUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leiten die Veränderung der Streckenführung des Geh- und Radweges in direkter Nachbarschaft zur Rialto-Boulevard ein. Die Gefahrenstelle neben dem Gebäude auf der Rialto-Boulevard als auch ein schlecht einsehbarer Bereich hinter dem heute angesiedelten Drogeriemarkt und der WGL können beseitigt werden.

Die Ausweisung einer Kerngebietsfläche mit Stellplätzen ist zwingende Voraussetzung für die Fortführung des Planfeststellungsverfahrens RRX PFA 1.

Die Kritik aus der Bürgerschaft, eine schnelle und direkte Radwegeverbindung behalten zu wollen wird zugunsten einer verkehrssicheren Wegeführung und einer Bündelung der Verkehre auf der übersichtlichen Heinrich-von-Stephan-Straße abgewogen. Auch die zu erwartenden positiven sozialen Aspekte in direkter Bahnhofsnähe sprechen für die Verlegung des Rad- und Fußweges.

Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachte Kritik an der zu hohen Anzahl der Stellplätze, die in der festgesetzten Fläche möglich sein werden, wird zugunsten einer notwendigen Planungsflexibilität für die anstehende Verlagerung von Stellplätzen abgewogen.

Der neue Straßenquerschnitt der zu verlegenden Heinrich-von-Stephan-Straße ist ausreichend dimensioniert, so dass die Radfahrer als auch die Fußgänger verkehrssicher geleitet werden.

Die Stellungnahme bezogen auf Altlasten und Bodenveränderungen wurde in Form



eines Hinweises in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

9. PLANVOLLZUG UND BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Veräußerung der in Frage stehenden Flächen z.B. an die WGL 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.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die TBL und die EVL ist im Rahmen einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit abzusichern.

10. FLÄCHENBILANZ

Bestand:

- öff. Erschließungsfläche derzeit (entfällt künftig)	554 m ²
- Planung Erweiterung Kerngebiet (MK)	416 m ²

B-Plan neu:

Festsetzung Kerngebiet (MK) entspricht Geltungsbereich insgesamt	970 m ²
--	--------------------

Stellplatzbilanz

- 6 bis 7 entfallende Stellplätze durch die Verlagerung der Heinrich-von-Stephan-Straße
- 7 bis 15 neue Stellplätze können ggf. umgesetzt werden

Leverkusen, den 22.12.2016

Fachbereich Stadtplanung
Stadt Leverkusen

Auszug aus dem Baubeschluss
"Umbau Busbahnhof Leverkusen-Mitte"
 vom 27.06.2016 (Vorlage Nr. 2016/1058)

Anlage

zur Begründung

