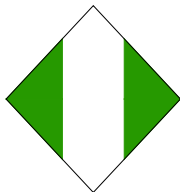


**STADT LEVERKUSEN**



**Bebauungsplan Nr. 228/I  
„Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Eu-  
roparing (City C)“**

Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht  
zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 12. April 2017

erstellt von Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung in Zusammenarbeit mit  
FIRU mbH, Schlossstraße 5, 56068 Koblenz



## INHALT

Teil A: Grundlagen der Planung	5
1. Geltungsbereich	5
2. Bestand und Nutzung	6
3. Verfahren	8
3.1 Aufstellung	8
3.2 Scoping-Termin	8
3.3 Frühzeitige Beteiligung	9
4. Planungsanlass	10
4.1 Allgemeines	10
5. Ziele	11
6. Planungsbindungen	12
6.1 Regionalplan	12
6.2 Landschaftsplan	12
6.3 Flächennutzungsplan	12
6.4 Bestehendes Baurecht	13
6.5 Angrenzende Bebauungspläne	15
7. Weitere Planungsbindungen	16
7.1 Stadtmittevertrag/Teilungserklärung	16
7.2 Sanierungsgebiet	17
7.3 Integriertes Handlungskonzept	17
7.4 Konzeptstudie	18
7.5 Handlungsprogramm Wohnen/Wohnungsmarktbericht	19
7.6 Einzelhandel	19
7.6.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen (in Aufstellung)	19
7.6.2 Expertise zur Umstrukturierung der City C	20
7.6.3 Potential-/Verträglichkeitsanalyse	20
7.6.4 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung	21
7.7 Vergnügungsstättenkonzept	21
7.8 Denkmalschutz	21
7.9 Verkehr	22
7.10 Immissionsschutz	24
7.10.1 Störfallbetriebe (Seveso III)	24
7.10.2 Lufthygiene	26
7.10.3 Schall	26



7.11	Boden/Altlasten	28
7.12	Artenschutz	28
7.13	Natur und Landschaft	29
7.14	Technische Infrastruktur	29
7.15	Kampfmittel	30
7.16	Eigentumsverhältnisse	30
8.	Planung	31
8.1	Städtebauliches Konzept	31
8.1.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	31
8.1.2	Äußere Anbindung/innere Erschließung	34
8.1.3	Öffentlich nutzbare Räume/Freiraumstruktur	34
8.1.4	Fuß- und Radwege	35
8.1.5	Schallschutz	35
9.	Alternativenprüfung	35
10.	Begründung der Festsetzungen und Planinhalte	35
10.1	Art der baulichen Nutzung	35
10.2	Maß der baulichen Nutzung	38
10.3	Grundflächenzahl (GRZ)	38
10.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	39
10.5	Höhe der baulichen Anlagen	39
10.6	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	39
10.6.1	Bauweise	39
10.6.2	Abstandsflächen	39
10.6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	39
10.7	Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen	40
10.7.1	Tiefgaragen und sonstige Stellplatzanlagen	40
10.8	Verkehrsflächen	40
10.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	40
10.10	Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	40
10.11	Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40
10.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	40
10.13	Kennzeichnung	41
10.14	Hinweise	41



---

Teil B: Umweltbericht	42
11. Umweltprüfung/Umweltbericht	42
11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	42
11.1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	43
11.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	48
Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung	49
12. Auswirkungen der Planung	49
13. Planvollzug	49
13.1 Bodenordnung/Eigentum	49
13.2 Kosten	50
14. Flächenbilanz	51



## Teil A: Grundlagen der Planung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ befindet sich innerhalb der City Leverkusen im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, Stadtbezirk I. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die Flächen des City Centers C in der City Leverkusen zwischen dem Europaring/B 8 im Osten und der Friedrich-Ebert-Straße im Westen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenze des Flurstücks 182, Flur 19 im Übergang zur „City B“ mit der Rathaus-Galerie. Im Weiteren verläuft der Geltungsbereich entlang der Ausfahrt aus der Tiefgarage sowie der Straßenverkehrsfläche des Kreisverkehrs Friedrich-Ebert-Straße/Friedrich-Ebert-Platz/Dönhoffstraße.
- Im Westen des Plangebietes verläuft der Geltungsbereich entlang der Grundstücksgrenzen zur Bebauung westlich der Friedrich-Ebert-Straße und schließt somit die Straßenverkehrsfläche ein.
- Im Süden verläuft der Geltungsbereich entlang der Zufahrt zur Tiefgarage südlich der Sparkasse und umfasst teilweise Erschließungsflächen für Stellplätze auf dem Gelände der südlich angrenzenden Musikschule, die gleichzeitig die Zufahrt zur Tiefgarage darstellen.
- Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Flurstücksgrenze zum Europaring/B 8.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ umfasst in der Gemarkung Wiesdorf, Flur 19 die Flurstücke 56, 57, 58, 182, 360, 361, 383 (teilweise), 449 (teilweise), 450 (teilweise), 451 und 452. Die Flurbezeichnungen geben den Stand vom Dezember 2016 wieder.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Osten zum Europaring aufgrund der vorgesehenen Änderung der Anfahrt- und Anlieferungssituation erforderlich wird.

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ sowie dessen 1. Änderung. Im nördlichen Abschnitt des Geltungsbereichs werden Flächen einbezogen, die sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112/I „Wiesdorf Stadtmitte“ befinden. Daran angrenzend werden Flächen einbezogen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103/72 „Montanusstraße“ liegen. Weiterhin umfasst der Gel-



tungsbereich Flächen des Bebauungsplans Nr. 114/74, 3. Änderung, Bereich Rialto-Brücke.

Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228/I überlagert.

## **2. Bestand und Nutzung**

### Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet umfassen das aus den 1960er Jahren stammende City Center C. Die Struktur des Gebäudeensembles im Plangebiet setzt sich zusammen aus einem gemeinsamen Installationsgeschoss sowie 1. und 2. Untergeschoss. Ab der Ebene des Erdgeschosses befinden sich einzelne Gebäude/Hochhäuser sowie 1- bis 2-geschossige Pavillons. Die zwischen den Gebäuden und Pavillons befindlichen Fußgängerflächen wurden in den 1990er Jahren überdacht und als Passagensystem gestaltet.

Im Süden befindet sich das Sparkassengebäude, das sich über einem 2-geschossigen Basisgeschoss auf ein 10-geschossiges Gebäude verjüngt.

Nördlich angrenzend entlang der Friedrich-Ebert-Straße schließen sich 2-geschossige Gebäude und Pavillons an. Das im Norden des Plangebietes befindliche Hochhaus besteht aus einem 2-geschossigen Basisgeschoss und verjüngt sich zu einem 15-geschossigen Gebäude. Angrenzend an den Rialto-Boulevard befinden sich 1- bis 2-geschossige Pavillons. Das im Westen des Plangebiets befindliche Wohnhochhaus wird aus einem 2-geschossigen Basisgeschoss und darüber einem bis zu 11-geschossigen Gebäude ausgebildet.

Einzelhandelsflächen sowie einzelhandelsaffine Dienstleistungsnutzungen, u.a. Reisebüro, befinden sich überwiegend im Erd- und 1. Obergeschoss. Von den bestehenden Einzelhandelsflächen im City Center stehen ca. 80 %<sup>1</sup> leer. Die derzeit noch aktiv als Einzelhandelsflächen genutzten Bereiche konzentrieren sich insbesondere auf den Nahbereich des Friedrich-Ebert-Platzes und zum Rialto-Boulevard im nördlichen Abschnitt der City C. Dieser Bereich stellt eine wichtige fußläufige Verbindung mit hoher Fußgängerfrequenz zwischen dem Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Fußgängerzone Wiesdorfer Platz dar.

Das Hochhaus im Osten wird ab dem 3. Obergeschoss zum Wohnen (ca. 73 Wohneinheiten) genutzt. Das Erd- und die beiden darüber liegenden Geschosse stehen leer.

---

<sup>1</sup> Junker + Kruse (April 2014): Leverkusen – Expertise zur Umstrukturierung der City C – Nutzungen und bauliche Strukturen, Dortmund, S. 4.



Im Hochhaus im Norden sind oberhalb des 1. Obergeschosses insbesondere Ärzte-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Verwaltungseinheiten der Stadtverwaltung Leverkusen vorhanden. Der größte Einzelhandelsanbieter innerhalb der City C ist der Adler-Modemarkt, der sich an diesem Standort über den größten Teil der Flächen des Erd- und 1. Obergeschosses unterhalb des Büro- und Ärztehochhauses erstreckt.

Im Installationsgeschoss erfolgt die Ver- und Entsorgung des gesamten Gebäudeensembles im Plangebiet. Im 1. Untergeschoss befindet sich eine Vergnügungsstättennutzung mit Zugang über den Rialto-Boulevard sowie überwiegend Keller- und Lagerräume. Hier findet auch die Anlieferung der Geschäfte statt. Im 2. Untergeschoss sind Stellplätze für Anwohner, Dauerparkplätze und die öffentlichen Stellplätze der Tiefgarage City-Center mit insgesamt ca. 1.000 Stellplätzen untergebracht.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über die Zu- und Ausfahrt zu den Untergeschossen/der Tiefgarage mit zwei Anbindungen an die Friedrich-Ebert-Straße und zum anderen über eine Einfahrt vom Europaring in die öffentliche Tiefgarage. Fußläufig ist das Plangebiet über die Brücke – den Rialto-Boulevard – mit dem Busbahnhof und dem Bahnhof Leverkusen-Mitte verbunden. Weiterhin ist über die nördlich verlaufende Fußgängerzone mit dem Friedrich-Ebert-Platz eine gute fußläufige Anbindung in Richtung Geschäftszentrum und Fußgängerzone gegeben.

Zur Verkehrsfläche und dem Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße besteht insbesondere im Norden ein Höhenunterschied von ca. 1 m zur Erdgeschosebene im Plangebiet, der sich nach Süden zum Sparkasengebäude hin angleicht und durch Treppenanlagen überwunden wird. Insgesamt entsteht eine wahrnehmbare räumliche Trennung zur öffentlichen Verkehrsfläche durch diesen Höhenunterschied ebenso wie durch die zwischen der Bebauung im Plangebiet und dem Gehweg befindlichen Grünstrukturen sowie die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, die vorgelagert zur Bebauung liegen.

Zwischen der Erdgeschosebene im Plangebiet und dem Europaring besteht ein Höhenunterschied von ca. 7 m.

#### Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes grenzt der Friedrich-Ebert-Platz mit der Fußgängerzone in Richtung der zentralen Einzelhandels- und Geschäftslagen an. Hier befinden sich die Rathaus-Galerie als Einkaufszentrum mit ca. 26.000 qm Verkaufsfläche mit den weiteren Funktionen Rathaus, Stadtbibliothek und Kino. Nordwestlich des Kreisverkehrs Friedrich-Ebert-Platz/Friedrich-Ebert-Straße/Dönhoffstraße befindet sich die Christuskirche.



Die westlich der Friedrich-Ebert-Straße angrenzende Bebauung ist geprägt durch eine überwiegend 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung. Diese setzt sich aus einem Nutzungsmix von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen, die sich insbesondere auf die Erdgeschossenebene konzentrieren, und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zusammen.

Südlich des Plangebietes grenzt die Musikschule der Stadt Leverkusen an. Der Betriebsbereich des CHEMPARKS Leverkusen (im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG) befindet sich in einem Abstand vom ca. 350 – 400 m südlich zum Plangebiet.

Östlich verläuft mit dem Europaring die Bundesstraße 8 (als Ortsdurchfahrt), an die im Osten Büro- und Dienstleistungsnutzungen einschließlich eines Logistikzentrum der DHL angrenzen. Nordöstlich davon befindet sich der Busbahnhof und der Bahnhof Leverkusen-Mitte, die über die Fußgängerbrücke „Rialto-Boulevard“ mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an das Plangebiet angebunden sind.

### **3. Verfahren**

Für den Bebauungsplan Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ soll der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 02.05.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen gefasst werden (Vorlage Nr. 2017/1549).

#### **3.1 Aufstellung**

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet. Das Verfahren beinhaltet eine umfassende Bürgerbeteiligung.

#### **3.2 Scoping-Termin**

Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fand am 10.02.2017 ein Scoping-Termin mit Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den Technischen Betrieben Leverkusen (TBL) sowie der Energieversorgung Leverkusen EVL GmbH & Co. KG statt.

Der Termin wurde in vier Besprechungsabschnitte gegliedert. Im Themenfeld Nutzungsstruktur wurden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Untersuchung des Einzelhandels festgelegt (siehe Kap. 7.6.3) sowie Rahmenbedingungen zum Wohnen und zur sozialen Infrastruktur erläutert.





Im zweiten Abschnitt wurden die Anforderungen des Themenaspektes Seveso erörtert, die sich insbesondere aus der angestrebten Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung des bestehenden gesamtstädtischen Gutachtens für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept)<sup>2</sup> ergeben. Zugleich wurde die wesentliche Struktur des Seveso-Gutachtens zur Berücksichtigung der Seveso III-Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt (siehe Kap. 7.10.1).

Der dritte Besprechungsabschnitt widmete sich den Umweltbelangen. In diesem wurden insbesondere der Untersuchungsumfang und die -tiefe der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgelegt (siehe Kap. 7.12). Weiterhin konnte festgestellt werden, dass keine Erfordernisse zur Untersuchung des Stadtklimas bestehen.

Das vierte Themenfeld diente der Bestimmung des Leistungsumfangs der Verkehrs- sowie der schalltechnischen Untersuchung. Während des Termins wurden insbesondere der Untersuchungsraum sowie die Prognosefälle für den Verkehr und Straßenverkehrslärm festgelegt. Weiterhin wurden der Untersuchungsumfang und -tiefe zum Schienenverkehrslärm sowie der Umgang mit dem im Plangebiet erzeugten Gewerbelärm sowie dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm definiert (siehe Kap. 7.10.3).

Weiterhin wurde der zeitlich gestaffelte Ablauf der aufeinander aufbauenden Gutachten festgelegt.

### **3.3 Frühzeitige Beteiligung**

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung werden die Ziele und Inhalte erläutert. Der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes sowie weitere Unterlagen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zudem als Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, eingesehen werden. Zusätzlich werden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll parallel gemäß nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

---

<sup>2</sup> TÜVRheinland Industrie Service GmbH (August 2015): Gesamtstädtisches Gutachten der Stadt Leverkusen – Erstellung eines Konzeptes für die Stadtentwicklung unter dem Aspekt des § 50 BImSchG und Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Seveso-II-Konzept), Köln.



## 4. Planungsanlass

### 4.1 Allgemeines

Das Plangebiet umfasst mit der City C einen der drei Bausteine zur Entwicklung der Leverkusener Innenstadt in den 1960er Jahren, die das Stadtzentrum ergänzten und entwickelten. Insbesondere sollten hier zentrale Funktionen und Einzelhandelsnutzungen gebündelt werden.

Die City A stellt den westlichen Baustein und Geschäftszentrum mit dem Kaufhof-Warenhaus und dem Einkaufszentrum „Luminaden“ dar; südlich hiervon liegt der Marktplatz. Die City B wurde 2010 ergänzt um das Einkaufszentrum „Rathaus-Galerie“ sowie zentrale öffentliche Einrichtungen mit Rathausfunktionen und der Stadtbibliothek.

Bereits wenige Jahre nach Fertigstellung des City Centers zeigten sich strukturelle Mängel des Gebäudeensembles. Zu diesen gehören die Verteilung der Einzelhandelsflächen auf zwei Geschossebenen sowie die Aufteilung der Einzelhandelsflächen in verschiedenen strukturierte Gebäude und Pavillons ohne starken, aufeinander bezogenen Zusammenhang. Durch die bauliche Aufteilung sowie die Randlage wurde die mangelnde Erkennbarkeit einzelner Einheiten, die nicht der Haupteinschließungslage zugeordnet waren, verstärkt.

Der derzeit bestehende Leerstand innerhalb des City Centers entwickelte sich schleichend seit Mitte des letzten Jahrzehnts, unabhängig von der Neueröffnung der Rathaus-Galerie 2010. Ausschlaggebend für die Entwicklung waren u.a. die Insolvenzen einzelner Betreiber, die Aufgabe des Lebensmittelmarktes sowie der ursprünglich inhabergeführten Geschäfte.

Neuvermietungen, insbesondere der leerstehenden Großflächen im Einzelhandel, waren nicht möglich, da der Markt zwischenzeitlich andere Anforderungen an die Aufteilung, Ausgestaltung, Größe und Lage dieser Flächen stellt. Notwendige bauliche Veränderungen waren aufgrund der Eigentümerstruktur nach Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz – WEG), der Konstellation der Teilungserklärung mit Zustimmungserfordernis aller Eigentümer, nicht umsetzbar.

Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen, des wachsenden Leerstandes durch weitere Geschäftsaufgaben, der nachlassenden Vermarktungsfähigkeit, maximal noch zu erzielender Mieten sowie des baulichen Verfalls und Werteverfalls der Immobilie und drohender Insolvenzen bestand die Gefahr einer wirtschaftlichen und finanziellen Schieflage aufgrund der Gesamthaftung aller Eigentümer. Dies hätte im Falle der Insolvenz der Eigentümergemeinschaft zu einem jahrelangen Stillstand ohne bauliche Veränderungen in der Stadtmitte Wiersdorfs und somit zur weiteren sinkenden Standortqualität des City Centers sowie der City Leverkusen geführt.



Aufgrund fehlender „Selbsteilungskräfte“ in der Eigentümergemeinschaft mit 150 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten wurde auf Beschluss des Rates vom 15.07.2013 das City Büro eingerichtet, das die Neugestaltung und Ausrichtung der weiteren Entwicklung des City Centers begleitete. Ziel war es, den drohenden Niedergang zu stoppen, Konzepte und Maßnahmen zur Revitalisierung des City Centers im Standortgefüge der City Leverkusener zu entwickeln sowie die verschiedenen Eigentümer mit in die Entwicklung sowie erforderliche Umstrukturierung der Teilungserklärung einzubinden.

Hierzu wurde neben den Eigentümergesprächen eine gutachterliche Untersuchung zur Lage des Einzelhandels durchgeführt, um die Rahmenbedingungen einer tragfähigen Revitalisierung im Einzelhandel zu ermitteln. Auf diese Expertise und die Nutzungsempfehlungen aufbauend wurde eine „Konzeptstudie“ (vgl. Kap. 7.4) erarbeitet, die die Umstrukturierung hinsichtlich der Eingriffe in die Bausubstanz, städtebaulichen Gestaltung und Funktionalität prüfte sowie die Grundlage für die weitere Umsetzung des Projektes, insbesondere auch für die Änderung der Teilungserklärung, bildet.

Am 07.11.2016 wurde der positive Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen (Beschlussvorlage Nr. 2016/1313) getroffen, der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung mit dem Ziel der Revitalisierung des City Centers gemäß der auch diesem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegten Konzeption zuzustimmen.

Auf diesen Grundlagen erfolgt unter weiterer Konkretisierung der Planungen im Rahmen des Verfahrens die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“.

## **5. Ziele**

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Neustrukturierung und Revitalisierung der City C mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel (auch qualifizierte Nahversorgung), Wohnen sowie Hotel-, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und sozialer Infrastruktur.

Dazu soll ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Andere Gebäude, insbesondere das vorhandene Sparkassengebäude, das Wohnhochhaus, das Büro- und Ärztehochhaus und das Apothekengebäude sowie die Untergeschosse einschließlich der vorhandenen Tiefgarage werden i. W. erhalten und in das neue Konzept integriert. In Folge der Entwicklung des City Centers soll auch die Neugestaltung des Straßenraumes der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.



Folgende konkrete Ziele werden insbesondere durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- die Revitalisierung des City Centers zur Belebung der Leverkusener Innenstadt,
- eine Stärkung und Konsolidierung des innerstädtischen Einzelhandels,
- der Erhalt und die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich und in der Nähe des Bahnhofs Leverkusen-Mitte,
- die Integration der geplanten Neubebauung unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen in das Stadtbild,
- die Schaffung von neuen öffentlichen Bereichen mit Aufenthaltsqualität,
- eine qualitätvolle Ausgestaltung des Straßenraums zwischen City Center und Friedrich-Ebert-Straße.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Durch die geplante Maßnahme der Innenentwicklung in der Nähe öffentlicher Infrastrukturen und zum ÖPNV wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Weiterhin werden beim Neubau innerhalb des Plangebietes die gesetzlichen Standards der EnEV eingehalten, so dass es hier zu einer Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand kommt.

## **6. Planungsbindungen**

### **6.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober 2013), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Bereich des Europarings/B 8 sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, Bestand dargestellt.

### **6.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen. Insofern sind für das Plangebiet keine Festsetzungen (z. B. Schutzgebietsausweisungen) in diesem enthalten.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 12.07.2010 beschlossen, den Landschaftsplan neu aufzustellen. Im Vorentwurf des derzeit in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes (Stand: April 2012) sind für den Geltungsbereich keine Festsetzungen enthalten, da das Gebiet weiterhin außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

### **6.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228/I Kerngebiete



sowie Parkhaus/Tiefgarage dar. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des dargestellten Bereichs für Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel). Der Europaring/B 8 wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Bereich der Christuskirche wie in Plan 4 des Flächennutzungsplanes „Nachrichtliche Übernahmen – Denkmalschutz“ ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt.

Weiterhin ist in Plan 6 des Flächennutzungsplanes „Entwässerung“ innerhalb der Friedrich-Ebert-Straße ein in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptabwasserleitung (Mischwasserkanal - relevanter Sammler) dargestellt. In Plan 8 des Flächennutzungsplanes „Versorgungsanlagen und Leitungen; Sprengkreisradien“ ist innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße neben der zuvor erwähnten Hauptabwasserleitung ein in Nord-Süd-Richtung verlaufendes Fernmeldekabel dargestellt. Im Norden des Plangebietes endet eine Fernwärmeleitung im Plangebiet.

Die im Bebauungsplan Nr. 228/I vorgesehenen Planungsziele entsprechen hinsichtlich der geplanten Nutzungen den Darstellungen des wirklichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006.

#### **6.4 Bestehendes Baurecht**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bestehen derzeit folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“, Rechtskraft 31.07.1976, Anwendung der BauNVO von 1968,
- Bebauungsplan Nr. 114/74, 1. Änderung „Friedrich-Ebert-Platz“, Rechtskraft 11.06.1990, Anwendung der BauNVO von 1977/1986 mit im Wesentlichen auf die Bereiche der Bebauung beschränktem Geltungsbereich,
- Bebauungsplan Nr. 114/74, 3. Änderung „Rialto-Boulevard“, Rechtskraft 07.01.2003, Anwendung der BauNVO von 1990 mit im Wesentlichen auf den Bereich der Brücke über den Europaring/B 8 sowie dem Vorplatz zum Friedrich-Ebert-Platz beschränktem Geltungsbereich,
- Bebauungsplan Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner-, Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“, Rechtskraft 15.08.1974, Anwendung der BauNVO von 1968,
- Bebauungsplan Nr. 112/I „Wiesdorf-Stadtmitte“, Rechtskraft 22.11.1989, Anwendung der BauNVO von 1977/1986.

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 12/62 wurde im Wesentlichen der Aufbau der Leverkusener Stadtmitte für den östlichen Abschnitt der heutigen City Leverkusen und angrenzender Bereiche (z. B. Forum Leverkusen; ZOB und Bahnhof Leverkusen-Mitte) vollzogen. Dieser wurde durch den Bebauungsplan Nr. 114/74 überplant (und aufgehoben), um



die in Teilen geänderte Entwicklung des Bereichs zwischen BAB 1, damaligem Friedrich-Ebert-Platz und Kölner Straße (heute Friedrich-Ebert-Straße) und Bahntrasse Köln-Düsseldorf städtebaulich geordnet lenken zu können.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 228/I durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 114/74, 1. Änderung bestimmt. Dieser setzt ein Kerngebiet fest und trifft insbesondere Regelungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. Weiterhin werden die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1977 ist nicht getroffen.

Im Randbereich im Übergang zur Friedrich-Ebert-Straße gelten im Kerngebiet die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 114/74. Dieser erklärt lediglich Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässig. Alle übrigen Nutzungen im Kerngebiet sind auf Grundlage der BauNVO 1968 zulässig, wobei im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO 1968 getroffen sind.

Um öffentlich nutzbare Räume – trotz der privaten Eigentümerstruktur im Kerngebiet – zu gewährleisten, sind umfangreiche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit für die Bereiche zwischen der bestehenden/geplanten Bebauung festgesetzt. Daneben werden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestalt getroffen.

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74, 3. Änderung „Rialto-Boulevard“, der ein Kerngebiet mit differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung festsetzt sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit.

Flächen der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner-, Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“, der hier Straßenverkehrsflächen sowie Festsetzungen für ein Verbindungsbauwerk über die Friedrich-Ebert-Straße zum City Center festsetzt.

Die im Nordwesten einbezogenen Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112/I „Wiesdorf-Stadtmitte“ sind als Flächen für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt und mit einer Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.





Die südwestlichen Flächen der Friedrich-Ebert-Straße im Geltungsbereich sind nicht überplante Flächen.

Die o. g. rechtskräftigen Bebauungspläne, deren städtebauliche Ziele nicht mehr mit der angestrebten Entwicklung vereinbar sind, werden in den hiervon betroffenen Teilbereichen durch den Bebauungsplan Nr. 228 /I überlagert bzw. überplant.

Für das Plangebiet gelten die Vorschriften der Satzung über die äußere Gestaltung von Vordächern baulicher Anlagen sowie Werbeanlagen in Leverkusen Wiesdorf, die am 30.03.1992 vom Rat der Stadt Leverkusen als Satzung gemäß § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) beschlossen wurde. Aufgrund der geplanten Revitalisierung des City Centers wird es voraussichtlich erforderlich, diese für das Plangebiet aufzuheben und im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 228/I bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Steuerung der städtebaulichen Gestaltung aufzunehmen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Sanierungsgebietes (siehe Kap. 7.2).

## **6.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Für den Bereich des Europarings/B 8 setzt der Bebauungsplan Nr. 114/74 Straßenverkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Leverkusen fest. Östlich angrenzend an den Europaring ist ein Kerngebiet festgesetzt.

Weiterhin erlangte am 07.03.2017 südlich des ZOB der Bebauungsplan Nr. 114/74 – 4. Änderung Rechtskraft. Dieser setzt ein Kerngebiet sowie für wesentliche Teilbereiche innerhalb des Kerngebietes Flächen für Stellplätze fest und bereitet die baulichen Veränderungen des ZOB sowie Stellplatzverlagerungen im Zuge dieser planungsrechtlich vor.

Für den Bereich östlich des Europarings/B 8 liegt ein städtebauliches Rahmenkonzept Bahnhof Leverkusen-Mitte für die Umplanung des ZOB Mitte sowie angrenzende Flächen vor (siehe Beschluss Vorlage Nr. 2016/1092 vom 27.06.2016). Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Konzeption befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ im Verfahren (Aufstellungsbeschluss gefasst am 26.09.2005, bekanntgemacht am 08.11.2005). Ziel ist es, den Bereich zwischen Bahntrasse und B 8 als Büro- und Dienstleistungsstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Plangebiet ist die Festsetzung eines Kerngebietes vorgesehen.

Die Bereiche westlich des Plangebietes und nördlich der Lichstraße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103/72 „Gebiet zwischen Kölner-, Lich-, Dönhoff- und Montanusstraße“. Der Bebauungsplan setzt im überwiegenden Plangebiet ein



Kerngebiet fest. Daneben werden Grünflächen für einen Spielplatz sowie Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schutzraum“ und der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103/72 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen den Aufhebungsbeschluss (siehe Vorlage Nr. 0481/2010 vom 28.06.2010) zum Aufhebungsverfahren gefasst, da dieser aus städtebaulicher Sicht nicht mehr verfolgungswürdige Ziele, u.a. die Errichtung eines Parkhauses, vorsieht. Gleichzeitig besteht in diesem Bereich der nicht weitergeführte Bebauungsplan Nr. 128/I „Friedrich-Ebert-Straße“. Dieser setzt entlang der umgebenden Straßen ein Misch- sowie Kerngebiete fest. Im Blockinnenbereich der Bebauung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; dieses Projekt der Nachverdichtung ist bereits zur Umsetzung gekommen. Im Rahmen des o.g. Aufhebungsverfahrens soll geprüft werden, wie mit dem nicht weitergeführten Planverfahren umzugehen ist und künftig eine planungsrechtliche Steuerung in diesem Teilraum erfolgen soll. Weiterhin wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 194/I „Westlich und südlich Stadtmitte Wiesdorf – Steuerung von Vergnügungsstätten“ (siehe Aufstellungsbeschluss Vorlage Nr. 2014/0092 vom 15.09.2014) einbezogen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112/I „Wiesdorf-Stadtmitte“ außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden neben den Flächen für den Gemeinbedarf, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Wesentlichen Kerngebiete und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166/I „Rathaus- und Einkaufszentrum“, der ein Kerngebiet zur Unterbringung zentraler Einrichtungen festsetzt.

Südwestlich der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der Geltungsbereich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“, der jedoch nach dem Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2011 nicht weitergeführt wurde.

## **7. Weitere Planungsbindungen**

### **7.1 Stadtmittevertrag/Teilungserklärung**

Mit dem Stadtmittevertrag zwischen der City-Bau KG, der Leverkusener Parkhaus-GmbH und der Stadt Leverkusen wurde 1965 die notarielle Beurkundung und Regelung zur baulichen Umsetzung des City Centers, die Grundlage für die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz sowie die Rechte und Pflichten der einzelnen Vertragsparteien geregelt. Insbesondere wurde in diesem Vertrag auch die Herstellungs- sowie Unterhaltungspflicht der Stadt für die Fußgängerbereiche festgehalten.





Aufgrund der unterschiedlichen Interessensgruppen in dem Gesamtensemble mit fehlender Abgrenzung innerhalb des Gebietes und der Nutzungen und auch der Zustimmungsverpflichtung aller Eigentümer zu baulichen Änderungen hat sich die Vertragsgrundlage als nicht praktikabel und ungeeignet erwiesen.

Mit der vorgesehenen Änderung der Teilungserklärung soll neben der Berücksichtigung der Neuzuteilung im Wohnungs-, Teil- und Miteigentum auch eine Nutzerstruktur durch Untergemeinschaften geschaffen werden, die die verschiedenen geplanten Gebäudekomplexe innerhalb des City Centers nachvollzieht und somit eine einfachere und verursachergerechte Zuordnung und somit mehr Gestaltungs- und Handlungsspielraum innerhalb des gesamten Ensembles ermöglicht.

## **7.2 Sanierungsgebiet**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zu größten Teilen (bis auf Flächen im süd-westlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße) innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, dass gemäß § 142 BauGB durch Ratsbeschluss im Jahr 2008 festgelegt wurde.

Mit Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (siehe unten) für das Zentrum Wiesdorf wird geprüft werden, ob das Sanierungsgebiet angepasst werden muss.

## **7.3 Integriertes Handlungskonzept**

Für das Zentrum Wiesdorf wurde vom Rat der Stadt Leverkusen am 09.02.2015 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) als Voraussetzung für die Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung beschlossen. In diesem sollen quartiersübergreifend für die Fußgängerzone und die angrenzenden Bereiche sowie das Umfeld des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Entwicklungsziele, Handlungserfordernisse und Maßnahmen aufgezeigt werden. Für das Konzept ist im April 2017 eine erste qualifizierte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen.

Im Entwurf des Konzeptes bildet die Aufwertung und Umstrukturierung des City Centers einen Baustein zur Attraktivierung der City Leverkusen aus. Daneben ist die Neugestaltung der Fußwege zwischen dem City Center und der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Ausgestaltung dieser als „Stadtstraße“ ein weiterer Baustein innerhalb des Konzeptes, der auch dazu beitragen soll, die Verbindung und die Unterschiede im Höhengniveau zwischen Straße und Bebauung stadtgestalterisch zu überwinden.



## 7.4 Konzeptstudie

Im Rahmen einer Expertise von Junker + Kruse<sup>3</sup> wurde ein mögliches Nutzungsspektrum für die verschiedenen Lagen des City Centers ermittelt und erste Empfehlungen für eine Nutzungskombinationen und -intensitäten aufgezeigt. Die in dieser Expertise ermittelten nutzungsspezifischen Aussagen bildeten die Grundlage für die Erarbeitung einer Konzeptstudie zur Entwicklung des City Centers durch die HPP Architekten GmbH. In dieser wurde die Möglichkeit zur Revitalisierung des City Centers durch erheblichen Rückbau und anschließenden Neubau und Umnutzung erarbeitet sowie insbesondere auch die bauliche Umsetzbarkeit, städtebauliche Gestaltung und Funktionalität der Planung und geeignete Alternativen untersucht.

Insgesamt soll der Bereich des City Centers umstrukturiert werden und Einzelhandelsnutzungen (auch qualifizierte Nahversorgung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters), ein Hotel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen, soziale Infrastruktureinrichtungen sowie innerstädtisches Wohnen entwickelt und umgesetzt werden. Das Gebäude der Sparkasse, ebenso wie das bestehende Wohnhochhaus, das Büro- und Ärzthochhaus und das Apothekengebäude, sollen erhalten werden und weiterhin diesen Nutzungen dienen. Die sonstigen Gebäude, Pavillons sowie Glasüberdachungen zwischen den Gebäuden sollen abgerissen werden und neue Baukörper für unterschiedliche Nutzungen, mit Konzentration der Einzelhandelsnutzungen und einzelhandelsaffinen Dienstleistungsnutzungen auf die Erdgeschossebene, entwickelt werden.

Mit der Planung sollen klare Raum- und Gebäudekanten ausgebildet werden, die einen übersichtlichen Freiraum zwischen den einzelnen Nutzungen schaffen. Weiterhin soll mit dem Heranrücken der Gebäudekanten an die Friedrich-Ebert-Straße eine neue Ausbildung des Straßenraumes mit Integration der Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage in die geplante Bebauung geschaffen werden.

Mit der Verlegung und Neuplanung von Zugängen und Treppenhäusern können klare und eindeutige Beziehungen, insbesondere von neu geplanten Geschäften, zum öffentlichen Fußgängerbereich ausgebildet werden.

Weiterhin wurde in der Konzeptstudie durch ergänzende Untersuchungen (Tragwerksplanung, Statik, Abstandsflächenberechnungen, verkehrliche Anbindung an den Europaring, Brandschutzstudie, Gebäudeschadstoffe, Abbruchkosten, Verschattung) die Umsetzbarkeit der Revitalisierung geprüft.

---

<sup>3</sup> Junker + Kruse (April 2014): Leverkusen – Expertise zur Umstrukturierung der City C – Nutzungen und bauliche Strukturen, Dortmund.



Die Ergebnisse der Konzeptstudie stellen die Grundlage für die Umsetzung des Projektes, insbesondere auch hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen für die Änderung der Teilungserklärung dar.

## **7.5 Handlungsprogramm Wohnen/Wohnungsmarktbericht**

Die Stadt Leverkusen hat das Ziel, vor dem Hintergrund einer derzeit wachsenden Einwohnerzahl als Wohnstandort attraktiver zu werden und zielgruppenorientiert Wohnangebote zu schaffen. Bis 2020 sollen deshalb jährlich 250 Wohneinheiten als Eigenheime und 160 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen, das entspricht 225 Gebäuden in Eigenheimbauweise und ca. 30 Wohngebäuden in Geschossbauweise.

Der Standort der City C ist aus städtebaulicher Sicht für Geschosswohnungsbau geeignet und ermöglicht die Ergänzung von Wohnraum in zentralen innerstädtischen Lagen in größerem Umfang.

Gemäß Ratsbeschluss zum Handlungsprogramm ‚Zukunft Wohnen in Leverkusen‘/Preiswerter Wohnraum in Leverkusen am 15.07.2013 (Vorlage Nr. 2013/2204) ist zudem der Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu erhöhen. Bis 2030 sollen demnach im Geschosswohnungsbau 1.000 neue Wohneinheiten als geförderte Mietwohnungen entstehen. Im Neubau sollen daher auf Flächen mit Eignung für den geförderten Wohnungsbau bei der Planung von mehr als zehn Wohnungen 20% und bei der Planung von mehr als 20 Wohnungen 25% der Wohnungen mit öffentlicher Förderung entstehen. Auf städtischen Flächen ist diese Quote bindend, auf Flächen in Privateigentum soll die Quote ebenfalls angestrebt werden. Im weiteren Verfahren zur Entwicklung der City C ist zu prüfen, ob eine Umsetzung dieser Maßgabe im Plangebiet möglich ist.

Für die Stadt Leverkusen liegt der Wohnungsmarktbericht 2015<sup>4</sup> vor. In diesem werden die aktuelle Situation sowie die Entwicklungen auf dem Leverkusener Wohnungsmarkt dokumentiert. Eine Kurzdarstellung der wesentlichen Inhalte wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **7.6 Einzelhandel**

### **7.6.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Leverkusen (in Aufstellung)**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen liegen für die Stadt Leverkusen das Handlungsprogramm Einzelhandel<sup>5</sup> sowie das Nahver-

---

<sup>4</sup> Stadt Leverkusen (März 2016): Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2015 – Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, Leverkusen.

<sup>5</sup> Stadt Leverkusen (Dezember 2002): Handlungsprogramm Einzelhandel, Leverkusen.



sorgungskonzept<sup>6</sup> für die Stadt Leverkusen vor. Derzeit befindet sich die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Leverkusen im Verfahren, das voraussichtlich im Juli 2017 durch den Rat beschlossen wird. Die wesentlichen Inhalte dieses Konzeptes werden im weiteren Verfahren ergänzt und bei der Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 228/I berücksichtigt.

### **7.6.2 Expertise zur Umstrukturierung der City C**

In der Expertise von Junker + Kruse<sup>7</sup> wurde hinsichtlich einer wirtschaftlich und stadtplanerisch tragfähigen Entwicklung das mögliche Nutzungsspektrum sukzessive eingegrenzt, verschiedene Nutzungskombinationen und -intensitäten auch für die verschiedenen Lagen der City C aufgezeigt und bauliche Optionen in Varianten geprüft. In der Expertise wurden Nutzungsempfehlungen für die Einzelhandelsnutzungen auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Einzelhandelslagen der City Leverkusen (Fußgängerzone Wiesdorfer Platz, „Luminaden“ und Rathaus-Galerie) gegeben. Nach räumlich-funktionaler Analyse der Leverkusener City wird empfohlen, die Angebotsqualität der klassischen innerstädtischen Leitbranchen für die Stadt Leverkusen insgesamt zu verbessern und neben der qualitativen Aufwertung vor allem die innerstädtischen Leitbranchen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Spielwaren, Elektrowaren und Sport/Freizeitartikel quantitativ zu stärken.

Aufgrund der starken räumlichen Wechselbeziehungen der Standorte in der Leverkusener City wurde für die City C die Nutzungsempfehlung einer Angebotsergänzung mit Flächenbegrenzung des Einzelhandels ausgesprochen. Ziel ist es die vorhandenen Hauptlagen und Fußgängerzone Wiesdorfer Platz als 1a-Lage zu erhalten und zu entwickeln und der City C begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Für die Aufwertung des Standortes wird die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters und eines größeren Bekleidungsanbieters sowie ergänzende kleinteilige Anbieter vorgeschlagen. Da die Angebotsqualität eine maßgebende Rolle spielen soll, wird ein Flächenangebot im Einzelhandel von bis zu 5.000 qm Verkaufsfläche vorgeschlagen. Die Einzelhandelsnutzungen sind räumlich insbesondere auf den Bereich am Friedrich-Ebert-Platz (Fußgängerfrequentierung) zu konzentrieren.

### **7.6.3 Potential-/Verträglichkeitsanalyse**

Um den geplanten Einzelhandel im Plangebiet auf seine Verträglichkeit im Hinblick auf die städtebaulichen Strukturen Wiesdorfs (tragfähige

---

<sup>6</sup> Stadt Leverkusen (Februar 2008): Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen, Leverkusen.

<sup>7</sup> Junker + Kruse (April 2014): Leverkusen – Expertise zur Umstrukturierung der City C – Nutzungen und bauliche Strukturen, Dortmund.



Entwicklung im Zusammenhang mit der City A „Luminaden“ und der City B „Rathaus-Galerie“) sowie der Gesamtstadt Leverkusens zu prüfen, wird in einer ersten Stufe (Potentialanalyse) die Herleitung, von aus Sicht der City Leverkusen sinnvollen, tragfähigen und verträglichen Einzelhandelsnutzungen im City Center erstellt.

Im Rahmen der Potentialanalyse werden die Einzelhandelsnutzungen und Angebote (Sortimente) ermittelt, die eine ausgewogene Ergänzung für die City Leverkusen darstellen. Hierzu wird eine entsprechende Empfehlung durch den Gutachter abgegeben. In diesem Zusammenhang werden ergänzend die Empfehlungen aus der Expertise zur Umstrukturierung der City C (vgl. Kap. 7.6.2) konkretisiert.

Auf Grundlage der Empfehlungen zur Angebotsergänzung aus der Potentialanalyse wird ein Nutzungsrahmen für das Plangebiet festgelegt. Dieser Nutzungsrahmen bildet die Grundlage der Verträglichkeitsuntersuchung (Stufe 2), in der dieser festgelegte Nutzungsrahmen hinsichtlich der Verträglichkeit mit der City Leverkusen sowie benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche überprüft wird. Im Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung wird eine Konkretisierung verträglicher Flächengrößen und -obergrenzen erfolgen. Gegebenenfalls erforderliche Empfehlungen zur Einschränkung des zuvor festgelegten Nutzungsrahmens können im Bebauungsplan über Festsetzungen berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Potential- und Verträglichkeitsanalysen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **7.6.4 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung**

Die Vereinbarkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **7.7 Vergnügungstättenkonzept**

Zur Steuerung der Entwicklung von Vergnügungstätten wird derzeit ein Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Leverkusen erarbeitet, das voraussichtlich im Juli 2017 zum Beschluss vorgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan sollen die geplanten Steuerungsabsichten im Plangebiet berücksichtigt werden. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden konkretisierte Inhalte ergänzt.

#### **7.8 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich Teilbereiche des in der Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragenen Einzeldenkmals „Evangelische Christuskirche“ (Denkmal Nr. 168).

Das Denkmal befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die mit diesem Bebauungsplan überplan-



ten Flächen vollziehen lediglich den baulichen Bestand des Kreisverkehrsplatzes Friedrich-Ebert-Straße/Friedrich-Ebertplatz/Dönhoffstraße nach. Auswirkungen auf das Denkmal durch den Neubau im Plangebiet sind mit der stadtgestalterischen Aufwertung durch die Planung nicht zu erwarten.

Weitere in der Denkmalliste der Stadt Leverkusen eingetragene Objekte befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes.

Im weiteren Verfahren werden zu berücksichtigende Sachverhalte, die sich aufgrund des Denkmalschutzes u.a. auch angesichts von Denkmalobjekten in der Umgebung (z.B. Bayer Kolonie 3 „Johanna“, Denkmal Nr. 289) ergeben könnten, ergänzt werden.

## 7.9 Verkehr

Um die verkehrlichen Belange mit der Planung ausreichend zu berücksichtigen, soll im Bebauungsplanverfahren eine Verkehrsuntersuchung erstellt werden. In dieser sollen die Auswirkungen der durch die Planung verursachten Verkehre, deren Verteilung auf das Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit betroffener Knotenpunkte betrachtet werden.

Weiterhin dient die Verkehrsuntersuchung der Erhebung der Eingangsdaten zur Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet und auf die Umgebung.

### Verkehrliche Erschließungs- und Stellplatzsituation

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bestand insbesondere über die Friedrich-Ebert-Straße und den südlich gelegenen Kreisverkehrsplatz Ludwig-Erhard-Platz an die B 8. Weiterhin gibt es untergeordnete Anbindungen von der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung Westen. Über den Europaring/B 8 besteht eine Zufahrtsmöglichkeit mit zwei Fahrspuren in die öffentliche Tiefgarage im 2. Untergeschoss. Über die Zu- und Abfahrten zu den Untergeschossen wird zudem die öffentliche Tiefgarage westlich an die Friedrich-Ebert-Straße angebunden. Im Nordosten des 2. Untergeschosses befindet sich eine wechselseitig zu befahrende Verbindungsrampe zur ehemaligen Rathaus-Tiefgarage (C-Nord), die ausschließlich an Dauerparker vermietet wird. Die Anlieferung erfolgt derzeit über die 1. Untergeschossebene.

Fußläufige Wegeverbindungen führen über den Rialto-Boulevard in Richtung Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB sowie in Richtung der Fußgängerzone Wiesdorf. Weiterhin bestehen zwischen den Gebäuden überwiegend durch Glas überdachte Fußgängerbereiche im Plangebiet.

Mit der räumlichen Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Mitte ist das Plangebiet an den im Wesentlichen regionalen Schienenverkehr angebunden. Über den ZOB verkehren sämtliche städtische Buslinien, so dass





das Plangebiet sehr gut in das innerstädtische Busliniennetz eingebunden ist.

### Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation werden verschiedene Betrachtungsfälle unterschieden. Als Prognosehorizont wird das Jahr 2030 zugrunde gelegt.

#### *Verkehrserhebung 2017*

Die Verkehrserhebungen stellen den Ist-Zustand dar und beschreiben die heutige verkehrliche Situation in der Umgebung des Plangebietes. Die Verkehrserhebungen werden durch eine videogestützte Zählung im Zeitraum von 24 Stunden an den Knotenpunkten:

- Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz
- Kreisverkehr Friedrich-Ebert-Straße/Dönhoffstraße
- Friedrich-Ebert-Straße/Lichstraße
- Knotenpunkt Manforter Straße/Europaring

durchgeführt. Der Erhebungszeitraum ist Ende März/Anfang April vorgesehen. Eine Zählung der Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Tiefgaragen wird ggf. vorgesehen, wenn Angaben seitens des Betreibers nicht vorliegen.

#### *Prognose-Nullfall*

Als Vergleichsfälle zur Bewertung der verkehrlichen Veränderungen durch den Bebauungsplan (Prognose-Mitfall) werden zwei Prognose-Nullfälle definiert, die die zukünftige verkehrliche Situation ohne Durchführung der Planung darstellen. Für die Prognose-Nullfälle werden die allgemeinen Verkehrssteigerungen sowie die Umgestaltung des ZOB mit Individualverkehr und ohne „Bypasslösung“ zugrunde gelegt. Weiterhin wird die Friedrich-Ebert-Straße als Tempo 30-Zone berücksichtigt. Aufgrund bisher nicht weiter verfolgter Planungen im Bereich des ehemaligen Ganser-Geländes sowie der südlich angrenzenden „Bullenklöster“ auf dem Baublock Friedrich-Ebert-Straße/Lichstraße/Birkenbergstraße/Peschstraße werden Entwicklungen in diesen Bereichen nicht in die Betrachtung der verkehrlichen Situation einbezogen. Der Prognose-Nullfall 2030-1 beinhaltet das Verkehrsaufkommen der derzeit bestehenden Nutzungen im Plangebiet. Der Prognose-Nullfall 2030-2 beinhaltet das Verkehrsaufkommen im Plangebiet bei einer Vollvermietung der Bestandsflächen im City Center. Grundlage hierfür sind die derzeit bestehenden Nutzungen und im Falle eines Leerstandes die vorangegangene Nutzung.

#### *Prognose-Mitfall*

Im Prognose-Mitfall 2030 wird aufbauend auf den allgemeinen Verkehrssteigerungen sowie zuvor beschriebenen Netz- und Strukturveränderungen in der Umgebung davon ausgegangen, dass sich die angestrebte Entwicklung im Plangebiet vollzogen hat. Für die Nutzung der



geplanten Stellplätze im 1. Untergeschoss wird davon ausgegangen, dass diese nur für die Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Im 2. Untergeschoss sind Stellplätze der öffentlichen Tiefgarage sowie Stellplätze für die Bewohner des Plangebietes und Dauerparkplätze, z.B. für Gewerbetreibende vorgesehen. Weiterhin soll eine Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten aus den angrenzenden (öffentlichen) Tiefgaragen erfolgen. Über die Zu- und Abfahrt zum 1. Untergeschoss ist die öffentliche Tiefgarage westlich der Friedrich-Ebert-Straße erschlossen. Weiterhin besteht im Nordosten des 2. Untergeschosses eine über Zugangsberechtigungen geregelte Zu- und Abfahrt für Dauerparker zur Tiefgarage unterhalb des Friedrich-Ebert-Platzes.

### Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet der Verkehrsuntersuchung erstreckt sich auf die folgenden Straßen und Straßenabschnitte:

- Friedrich-Ebert-Straße von Kreisverkehr Friedrich-Ebert-Straße/Dönhoffstraße bis Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz.
- Europaring zwischen Ludwig-Erhard-Platz und Knotenpunkt Manforter Straße/Europaring.
- Dönhoffstraße, Friedensstraße, Lichstraße bis einschließlich Breidenbachstraße, diese nach Süden bis Horst-Henning-Platz sowie
- Montanusstraße und Birkengartenstraße.

### Verkehrsqualität/Leistungsfähigkeit

Für die nachfolgenden Knotenpunkte soll in der Verkehrsuntersuchung für die maßgebliche Spitzenstunde die Leistungsfähigkeit ermittelt werden:

- Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Platz,
- Kreisverkehr Friedrich-Ebert-Straße/Dönhoffstraße,
- Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Lichstraße,
- Knotenpunkt Manforter Straße/Europaring.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **7.10 Immissionsschutz**

### **7.10.1 Störfallbetriebe (Seveso III)**

Die Stadt Leverkusen hat durch die TÜV Rheinland Industrie Service GmbH (TÜV Rheinland) ein gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept erarbeiten lassen, welches im September 2015 als gemeindliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde.

Im Seveso-Konzept erfolgt eine Gliederung des Stadtgebietes in verschiedene Planungszonen. Das Plangebiet liegt danach in der Planungszone 2. In der Planungszone 2 können schutzbedürftige Nutzun-





gen (wie Wohnen, Einzelhandel oder soziale Infrastruktur) unter bestimmten Voraussetzungen angesiedelt werden.

Unter anderem wird in dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept auch die City C als Entwicklungsbereich innerhalb der Planungszone 2 benannt (vgl. Konzeptioneller Gutachtenteil, S. 57 f.) und eine grundsätzliche Aussage zu den im City Center beabsichtigten Nutzungsüberlegungen aufgenommen. Da nicht explizit/im Detail auf alle möglichen Einzelfälle eingegangen werden konnte, sondern nur grundlegende Vorgaben formuliert worden sind, ist für das Bebauungsplanverfahren eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme zu erstellen, der die nun vorliegende konkrete Planung zur Revitalisierung der City C zugrunde gelegt wird.

Das Gutachten und die Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren erfolgt in zwei Stufen:

#### 1. Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit dem Seveso-Konzept

Nach dem Seveso-II-Konzept sollen innerhalb der Planungszone 2 Planungen mit schutzbedürftigen Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein, wenn sozioökonomische Faktoren die Unterschreitung der angemessenen Abstände rechtfertigen und sich die Zahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen nicht (signifikant) erhöht. Zudem ist der vorhandene Gebietscharakter zu wahren, d. h. die neu geplante Nutzung muss sich in ihr Umfeld einfügen. Sie muss gebietsverträglich sein (vgl. Konzeptioneller Gutachtenteil, S. 38 ff.).

In dem zu erstellenden Gutachten ist daher die Frage zu beantworten, ob aufgrund des angestrebten Nutzungsmix eine neue Entwicklung vorliegt und wenn ja, ob die neue Entwicklung störfallrechtliche Auswirkungen hat. Zur Beurteilung ist eine Risikoanalyse durchzuführen. Durch Abgleich der vorhandenen (genehmigten) Nutzungen im Plangebiet mit den nach dem Bebauungsplan zukünftig zulässigen Nutzungen ist zu ermitteln, ob sich durch die Verwirklichung der geplanten Nutzungen die Anzahl der von einem möglichen Störfall betroffenen Personen (signifikant) erhöhen wird.

Darüber hinaus ist in der in der Begründung zum Bebauungsplan die Einhaltung des Gebietscharakters darzulegen, um dem Gebot der Rücksichtnahme im Spannungsfeld zwischen Stadtentwicklung und den Belangen der Störfallbetriebe Rechnung zu tragen, und in der Abwägung sind erneut die für die Planung sprechenden sozioökonomischen Faktoren zu würdigen.



## 2. Ermittlung von Schutzmaßnahmen

Im Seveso-II-Konzept werden für die Planungszone 2 grundsätzlich in Betracht zu ziehende Schutzmaßnahmen beschrieben, die insbesondere dem Schutz vor toxischen Gasen im Notfall dienen. Nach dem Konzept sind die Schutzmaßnahmen im konkreten Einzelfall für jedes Projekt anzupassen und festzulegen.

Im zweiten Schritt des Gutachtens sind daher für die geplanten Nutzungen konkrete insbesondere bauliche, technische und organisatorische Schutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Im Bebauungsplanverfahren ist dann zu prüfen, inwieweit die Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. inwieweit die Umsetzung der Schutzmaßnahmen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren oder durch ergänzende, z. B. vertragliche Regelungen sichergestellt werden muss.

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 7.10.2 Lufthygiene

Insgesamt sind mit der Entwicklung im Plangebiet keine erheblichen negativen klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet und die Umgebung zu befürchten. Insofern ist es für das Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

### 7.10.3 Schall

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan sollen die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Lärmsituation im Plangebiet und der Umgebung sowie die Einwirkungen aus Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärm auf die Nutzungen im Plangebiet ermittelt werden.

#### Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet liegen Verkehrslärmeinwirkungen aus den umliegenden Straßen, insbesondere dem Europaring/B 8 und der Friedrich-Ebert-Straße vor. Für den Prognose-Planfall werden die Einwirkungen an maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet ermittelt und bewertet. Sofern erforderlich werden Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrslärmeinwirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.



## Verkehrslärmeinwirkungen auf die Umgebung des Plangebietes

Die Auswirkungen der durch die geplanten Nutzungen erzeugten Zusatzverkehre auf die Verkehrslärsituation an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes werden ermittelt und bewertet.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation werden verschiedene Prognosefälle unterschieden – siehe Kap. 7.9. Das Untersuchungsgebiet der Auswirkungen des Verkehrslärms aus dem Plangebiet auf die Umgebung erstreckt sich auf die in Kap. 7.9 beschriebenen Straßenabschnitte.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Verkehrslärmeinwirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### Schienen-Verkehrslärm

Für das Plangebiet soll unter Berücksichtigung des zukünftigen zusätzlichen Gleises des Rhein-Ruhr-Express (RRX) im Bereich Leverkusen-Mitte eine schalltechnische Überprüfung der Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet nach aktueller Richtlinie Schall 03 (2014) erfolgen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Schienenverkehrslärmeinwirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen der Gewerbelärmeinwirkungen der geplanten Nutzungen, insbesondere der Tiefgaragenzu-/abfahrten und der Anlieferung an schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung ermittelt und nach TA Lärm bewertet.

Aus der Akzeptorbezogenheit der Immissionsrichtwerte folgt, dass die Gesamtbelastung als Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten darf.

#### *Vorbelastungen*

Durch das Vorhaben können nur Fenster der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße durch Geräusche beaufschlagt werden, die in östliche Richtung weisen. Der CHEMPARK liegt in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet in südlicher Richtung. Die nächstgelegene Bebauung an der Lichstraße reicht bis auf einen Abstand von ca. 100 m an das Betriebsgelände des CHEMPARKs heran. Auch unter Berücksichtigung einer Gemengelage für näher an das Betriebsgelände des CHEMPARKs heranreichende Wohnnutzungen ist hier ein maximaler Zwischenwert von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) in der Nachtzeit einzuhalten.



Da der CHEMPARK aus südlicher Richtung und damit nicht direkt auf die Ostfassaden der Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße einwirkt und die Abstände zwischen CHEMPARK und den zu berücksichtigenden Immissionsorten deutlich größer sind, als der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung, kann durch den CHEMPARK keine relevante Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionspunkten für die Beurteilung der Geräuschemissionen aus dem Bereich der Planung City C vorliegen.

In der schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine Berücksichtigung der Vorbelastungen aufgrund der Logistiktutzung der DHL östlich des Europarings.

#### *Zusatzbelastungen*

Weiterhin wird eine Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen der Tiefgaragenzu- und -abfahrten an Immissionsorten im Plangebiet sowie in der Umgebung vorgesehen.

Für die Anlieferzone entlang der B 8/Europaring wird eine Ermittlung und Bewertung der Gewerbelärmeinwirkungen an maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet durchgeführt. Es ist keine Untersuchung der Gewerbelärmeinwirkungen durch die Anlieferung an Immissionsorten im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße in der Umgebung geplant, da außerhalb des Bereichs des Europarings/B 8 keine oberirdische Anlieferung vorgesehen ist.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu den Gewerbelärmeinwirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **7.11 Boden/Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Dies schließt jedoch nicht aus, dass bei Eingriffen in den Untergrund Bodenbelastungen vorgefunden werden können.

### **7.12 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz ermittelt und bewertet werden. Als Grundlage für das Gutachten werden die Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ herangezogen. Hierbei wird auf die Durchführung der Artenschutzprüfung (ASP) Stufe 1 verzichtet.



Planungsrelevante Arten sind gebäudebegleitende Tierarten:

- Vögel und Fledermäuse.
- Bisläng liegen keine Hinweise auf Turmfalke, Möwen vor, jedoch sind diese nicht auszuschließen.

Durch eine faunistische Kartierung soll der Nachweis bzw. Ausschluss der relevanten Arten als Grundlage für eine anschließende ASP der Stufe II erfolgen. Der Erhebungszeitraum ist für April bis Juni vorgesehen und kann sich ggf. je nach Witterung verändern.

Zum Ausschluss und Nachweis der faunistischen Besiedlung der ab-rissrelevanten Gebäude werden jeweils 3 Begehungen für die Erfassung der Vögel und Fledermäuse vorgesehen. Für die Avifauna sollen 3 frühmorgendliche Kartierungen erfolgen. Zur Ermittlung der Fledermausfauna werden 3 visuelle Ausflugsbeobachtungen während der Dämmerung und der Abendstunden erfolgen, ggf. ergänzend randliche Detektorerfassungen.

Die Kartierungen umfassen die äußeren Gebäudebereiche/-fassaden und die Flachdächer. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist eine Begehung der Tiefgarage/Untergeschosse nicht erforderlich. Dachböden sind nicht vorhanden.

### **7.13 Natur und Landschaft**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund des baulichen Bestandes und der Entwicklung im Rahmen der bereits größtenteils versiegelten Flächen nicht zu erwarten. Insofern ist keine faunistische Erfassung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird eine nutzungsbezogene Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Strukturen ergänzt.

### **7.14 Technische Infrastruktur**

Die erforderliche technische Infrastruktur ist bereits im Bestand im Plangebiet und in den umgebenden Straßenverkehrsflächen gegeben und kann hier bei Bedarf ergänzt werden

#### Trinkwasser

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung durch Anschluss an den Bestand sichergestellt werden kann.

#### Entwässerung

Es handelt sich um einen „Altbereich“ i. S. d. § 44 Landeswassergesetzes NRW. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann weiterhin wie im Bestand über das vorhandene Kanalnetz (Mischkanalsystem) in den umliegenden Verkehrsflächen erfolgen. Die Leistungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben.



### Löschwasser

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung durch Anschluss an den Bestand sichergestellt werden kann.

### Energieversorgung

Im Installationsgeschoss des Plangebietes sind die Infrastrukturen für die Fernwärmeversorgung vorhanden und müssen ggf. bezüglich der Anschlüsse erneuert werden. Der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz kann weiterhin erfolgen. Nach Rückmeldung der EVL im Scoping-Termin am 10.02.2017 kann davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist.

### Telekommunikation

Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss an die bestehenden Strukturen in den umliegenden Verkehrsflächen weiterhin erfolgen kann.

## **7.15 Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor. Diese Thematik wird im weiteren Verfahren geklärt.

## **7.16 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft. Um die Rahmenbedingungen zur Revitalisierung des City Centers zu schaffen, Fehlentwicklungen durch Verkäufe, Zwangsversteigerungen, Mietvertragsverlängerungen usw. zu vermeiden, wurde im Frühjahr 2015 insbesondere auf städtischer Seite und seitens der Sparkasse, der Ankauf von Immobilien beschlossen.

Die Struktur aus ehemals 150 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten mit damals ca. 105 verschiedenen Eigentümern konnte durch gezielten Ankauf von Eigentumseinheiten durch die Leverkusener Parkhaus Gesellschaft (LPG) und den Investor des Büro- und Ärztehochhauses verringert werden. Die Anzahl der Eigentümer konnte damit auf 71 reduziert werden.

Zudem konnte die LPG zwischenzeitlich insbesondere 15 gewerbliche Einheiten erwerben, die im Zuge der Revitalisierung zum größten Teil abgebrochen werden sollen. Weiterhin konnten als wesentliche Bestandteile zur Umsetzung der Revitalisierung Gespräche mit Eigentümern gewerblicher Einheiten geführt werden, die ihre Bereitschaft zum Verbleib innerhalb des City Centers darlegten. Ebenso wurden richtungweisende Bekenntnisse für die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, die erhalten werden sollen, abgegeben.



Insgesamt halten die Stadt Leverkusen, die LPG sowie die Sparkasse derzeit ca. 80 % der Miteigentumsanteile innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Friedrich-Ebert-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Einzelne, kleinere Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

## 8. Planung

### 8.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Neustrukturierung und Aufwertung des City Centers als Baustein der City Leverkusen mit Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse, Abriss nicht mehr benötigter Bausubstanz sowie den Neubau von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen, barrierefreien Wohnungen und einem Hotel vor.

In einem ersten Schritt sollen der Abriss der nicht zu erhaltenden Bestandsgebäude sowie der Glasdächer und der Rückbau im Außenbereich des Gebäudeensembles bis auf die Geschossdecke des 1. Untergeschosses erfolgen. Im zweiten Schritt sollen die neuen Gebäudeteile errichtet sowie die zu erhaltenden und aufstehenden Gebäude saniert werden und die Umorganisation der Anlieferung und des Tiefgaragenbereiches erfolgen. Anschließend sollen die Außenanlagen und öffentlich zugänglichen Bereiche neu gestaltet werden.



Abb. Städtebauliches Konzept – Isometrie, Bestand in „weiß“ (Büro HPP, Düsseldorf)

#### 8.1.1 **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet ein Gebäudeensemble aus im Wesentlichen fünf Baukörpern vor. Bis auf einen Pavillon westlich des Rialto-Boulevards werden die Bebauungsstrukturen



durch den Erhalt von Hochhäusern sowie den Neubau von Gebäuden bestimmt.

Die unterhalb des Erdgeschosses befindlichen Geschosse mit Installationsgeschoss, 1. und 2. Untergeschoss sollen erhalten werden. Ab dem Erd- und 1. Obergeschoss sind gemäß des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes weitgehend der Abriss und die Neugestaltung mit einer Gliederung in fünf Baukörper und Teilbereiche geplant. Zwischen den Gebäuden sollen öffentlich nutzbare Fußgängerbereiche entstehen.

Das Nutzungskonzept sieht eine vertikale Gliederung im Plangebiet vor. Die Nutzungen der beiden Untergeschosse werden im Wesentlichen erhalten und in der internen Organisation neugestaltet und umstrukturiert werden. Die im 2. Untergeschoss befindliche öffentliche Tiefgarage wird in ihrer Nutzung erhalten. Im 1. Untergeschoss ist neben dem Erhalt und der Neuordnung der Keller- und Lagerräume die Neuanlage von Stellplätzen sowie im Nordosten die Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsfachmarkt (ca. 2.300 qm Verkaufsfläche) vorgesehen.

Im Erdgeschoss sollen den heutigen Marktanforderungen entsprechend ausgestaltete Baukörper und Nutzungseinheiten, insbesondere für den Einzelhandel und ergänzende, einzelhandelsaffine Dienstleistungsnutzungen, geschaffen werden. Lediglich im Norden des Plangebietes wird im 1. Untergeschoss beim Rialto-Boulevard und im 1. Obergeschoss im Bereich des Büro- und Ärztehochhauses Einzelhandel vorgesehen. Neben dem Erhalt eines großflächigen Bekleidungsgeschäftes (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) ist insbesondere die Ansiedlung einer qualifizierten Nahversorgung durch einen Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss vorgesehen. In den Obergeschossen werden je nach Teilbereich einzelne Nutzungen konzentriert.

1. Bereich Nord-Ost, westlich des Rialto-Boulevards gelegen einschließlich Hotelneubau

In diesem Bereich ist der Abriss der vorhandenen Pavillon- und Baustrukturen, bis auf den runden Pavillon vorgesehen. Es soll ein Gebäudeneubau mit 8 Geschossen erfolgen. In der Erdgeschosszone sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in kleineren Nutzungseinheiten geplant. Die Hotelnutzung soll in den anschließenden Obergeschossen, mit Zugang- und Empfang über das Erdgeschoss, erfolgen.

Im 1. Untergeschoss ist anstelle der bisher bestehenden Spielhalle eine zusammenhängende Fläche für einen großflächigen Einzelhandelsfachmarkt vorgesehen. Der Zugang soll über das Erdgeschoss am Rialto-Boulevard erfolgen.

2. Bereich Nord-West mit Büro- und Ärztehochhaus

Das 15-geschossige Büro- und Ärztehochhaus soll erhalten bleiben. Es wird in den neu geplanten flächigen Baukörper im Erd- und 1. Obergeschoss integriert. In den „Eckbereichen“ dieses Baukör-





pers werden zudem einzelne Baukörper oberhalb des 1. Obergeschosses bis zum 3. Obergeschoss ausgebildet. Mit der neuen Bebauungsstruktur werden somit klare Raumkanten für den westlich vorgelagerten Platz zum Rialto-Boulevard sowie zum Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße gebildet. Der Außenanstrich des Gebäudes ist bis zum Abschluss der Abbrucharbeiten im Umfeld zurückgestellt.

Die Nutzungen innerhalb des Büro- und Ärztehochhauses sollen erhalten werden. Das Erd- sowie 1. Obergeschoss soll vorwiegend einer zusammenhängenden, großflächigen Einzelhandelsnutzung dienen. Ergänzend sind kleinere Einheiten für Einzelhandel und Dienstleistungen vorgesehen. In den Obergeschossen der zur Friedrich-Ebert-Straße neu geplanten Baukörper soll Wohnen angeordnet werden; einschließlich des Bereichs Mitte-West und im 1. und 2. Obergeschoss des Bereichs Mitte-Ost werden somit ca. 95 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen. Der nördlich des Büro- und Ärztehochhauses neu geplante Baukörper soll in den Obergeschossen Büro- und Dienstleistungsnutzungen aufnehmen.

### 3. Bereich Mitte-West, Gebäudeneubau nordwestlich des Sparkassengebäudes

In diesem Abschnitt des Plangebietes ist die Neuerrichtung eines Baukörpers mit vollflächigem Erdgeschoss und einzelne, differenzierte Baukörper oberhalb des Erdgeschosses bis zum 3. Obergeschoss vorgesehen. Das Erdgeschoss ist für i.W. eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelvollsortimenter) vorgesehen. Die Obergeschosse sollen dem Wohnen dienen (siehe auch oben).

### 4. Bereich Mitte-Ost mit Wohnhochhaus

Das 11-geschossige Wohnhochhaus im Osten des Plangebietes soll im Wesentlichen erhalten und saniert werden. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen bleibt erhalten (ca. 73 Wohneinheiten) und wird im 1. und 2. Obergeschoss ergänzt. Auf Ebene des Erdgeschosses erfolgt ein Teilabriss und Neubau. Hier ist eine große, zusammenhängende Fläche vorgesehen, deren Nutzung bislang noch nicht abschließend feststeht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden verschiedene Nutzungsoptionen (z.B. Fachmarkt, Gastronomie, soziale Infrastruktur) geprüft. Einzelne kleinere Einzelhandelsstrukturen sind nicht vorgesehen, um den Fehlentwicklungen im bisherigen City Center (abseits der fußgängerfrequentierten Lauflagen) vorzubeugen.

### 5. Bereich Süd mit Sparkassengebäude

Das im Süden des Plangebietes bestehende Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der Sparkasse (Zentrale mit Filiale, 10-geschossig) soll in seiner baulichen Substanz und Nutzung erhalten werden.



Die klare und offene Raumgestaltung zwischen den Baukörpern soll die städtebaulichen Mängel der bisherigen City C für die Ebene der Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss beheben, erlebbare Freiräume schaffen und so auch zur Kundenfrequenz und Tragfähigkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen beitragen. Beispielsweise schafft der im Nordwesten geplante Baukörper im Zusammenspiel mit dem Hotelneubau eine Neuordnung der Stadträume und bildet eine klare Raumkante zum Rialto-Boulevard mit einem vorgelagerten öffentlichen Platz aus.

Mit einer durchgängigen vertikalen Fassadengestaltung von den Obergeschossen bis in die Erdgeschosszone wird im Bereich der beiden Baukörper entlang der Friedrich-Ebert-Straße eine stadtgestalterische Gliederung und Differenzierung der Gebäude vorgenommen werden.

Weiterhin soll mit dem Heranrücken der Gebäudekanten an die Friedrich-Ebert-Straße eine neue Ausbildung als Stadtstraße mit Integration der Ein- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage in die neuen Gebäudekörper geschaffen werden.

Auf eine Überdachung der zwischen den zu erhaltenden sowie neu geplanten Baukörpern angeordneten Fußwegeverbindungen wird zugunsten einer Wege- und Raumgestaltung als „normale“ Fußgängerzone verzichtet.

### **8.1.2 Äußere Anbindung/innere Erschließung**

Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen werden im Wesentlichen erhalten bleiben. Hierbei wird die Zu- und Abfahrt zur Friedrich-Ebert-Straße baulich in die geplanten Gebäudekörper integriert. Die Zufahrten zur öffentlichen Tiefgarage im 2. Untergeschoss auf der Seite des Europaring/B 8 bleiben weiterhin erhalten. Im Verfahren wird geprüft, ob eine der beiden Zufahrten auch als Ausfahrt genutzt werden kann. Vom Europaring aus wird eine Zufahrt im 1. Untergeschoss zu den geplanten Stellplätzen für die neu geschaffenen Wohnungen ergänzt.

Die Anlieferung der größeren Einzelhandelsnutzungen soll vom Europaring/B 8 auf Ebene des 1. Untergeschosses erfolgen. Weiterhin soll die Möglichkeit zur Anlieferung von der Friedrich-Ebert-Straße in die 1. Untergeschossebene bestehen bleiben. Eine oberirdische Anlieferung auf Erdgeschosebene bzw. eine generelle Befahrbarkeit dieser Ebene ist nicht vorgesehen.

### **8.1.3 Öffentlich nutzbare Räume/Freiraumstruktur**

Durch die Neuordnung der Baukörper entstehen auf Erdgeschosebene klar gegliederte Freiräume. Am Ende des Rialto-Boulevards sowie vor dem Gebäude der Sparkasse werden kleine „Platzbereiche“ entstehen, die zum kurzfristigen Aufenthalt genutzt werden können.



Innerhalb der Freiräume ist die Gliederung und Begrünung mit kleineren Bäumen/Sträuchern vorgesehen.

Die Flachdächer sollen, bis auf die Bereiche für notwendige technische Anlagen sowie Freibereiche der Wohnnutzungen, begrünt werden.

Mit Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße soll eine Einbindung und Verbindung zur geplanten Bebauung und den Nutzungen geschaffen werden, die insbesondere auch stadtgestalterisch das bestehende Höhengniveau zur Erdgeschossenebene überbrückt.

#### **8.1.4 Fuß- und Radwege**

Wesentlicher Baustein des Konzeptes ist die Neustrukturierung der Raum- und Wegefolgen im City Center mit klaren Wegeführungen, offen und übersichtlich gestalteten Fußwegeverbindungen und Eingangsbereichen, die für eine gute Orientierung sowie Frequenz der vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere in der Erdgeschossenebene sorgen. Die Zugänge zu den Obergeschossen, insbesondere des Büro- und Ärztehochhauses und des Wohnhochhauses, werden neu angeordnet und gestaltet, so dass ein klarer Bezug zu den Räumen außerhalb der Baukörper geschaffen wird.

#### **8.1.5 Schallschutz**

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebende Schallschutzkonzeption wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### **9. Alternativenprüfung**

Standortalternativen sind aufgrund der geplanten Revitalisierung der bestehenden Nutzungen nicht vorhanden.

Planungsalternativen wurden bereits im Rahmen der Expertise zur Entwicklung der City C geprüft. Weitere Teilaspekte für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens alternative Planungen entwickelt und geprüft wurden, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergänzt.

### **10. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte**

Im Folgenden wird für den Vorentwurf des Bebauungsplans eine kurze Übersicht der geplanten Festsetzungsinhalte gegeben.

#### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die City C stellt einen zentralen Baustein der Leverkusener Innenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches zusammen mit der City A (Kaufhof, „Luminaden“ und südlich gelegener Marktplatz) und der City B („Rathaus-Galerie“) dar. Gemäß dem städtebaulichen Konzept soll das

Plangebiet der Unterbringung kerngebietstypischer Nutzungen mit zentralen Verwaltungs- und Wirtschaftseinrichtungen (Sparkasse, Büro und Ärztehochhaus) sowie zentralen Einzelhandelsnutzungen (groß- und kleinflächige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten) und auch in Teilbereichen dem innerstädtischen Wohnen sowie der Unterbringung sozialer Infrastruktur dienen. Mit den geplanten städtebaulichen Zielsetzungen soll ein nach Teilbereichen gegliedertes Kerngebiet festgesetzt werden, das sich in das innerstädtische Kerngebiet aus City A, B und C eingliedert.

Weiterhin soll eine Gliederung der Zulässigkeiten der Arten der baulichen Nutzung und von Nutzungsunterarten nach Geschossen erfolgen. Hiermit können eine Steuerung insbesondere der Einzelhandelsnutzungen (branchenbezogene/sortimentsbezogene Gliederung, Gliederung nach Betriebstyp) sowie eine Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung nur in bestimmten Teilbereichen und oberhalb der für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehenen Ebenen erfolgen.

Eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet, das auch die zu erhaltende und geplante Wohnnutzung berücksichtigen würde, kommt insbesondere aufgrund der angestrebten kerngebietstypischen Strukturen im Zentrum und der geplanten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht in Betracht.

Eine Festsetzung als Sondergebiet wurde nicht gewählt, da die beabsichtigte städtebauliche Zielsetzung sowie die geplanten Nutzungen innerhalb eines Kerngebietes zulässig und charakteristisch für das angestrebte Kerngebiet sind. Weiterhin bestehen ausreichende Steuerungsmöglichkeiten für einzelne Nutzungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO unter Bewahrung des kerngebietstypischen Gebietscharakters.

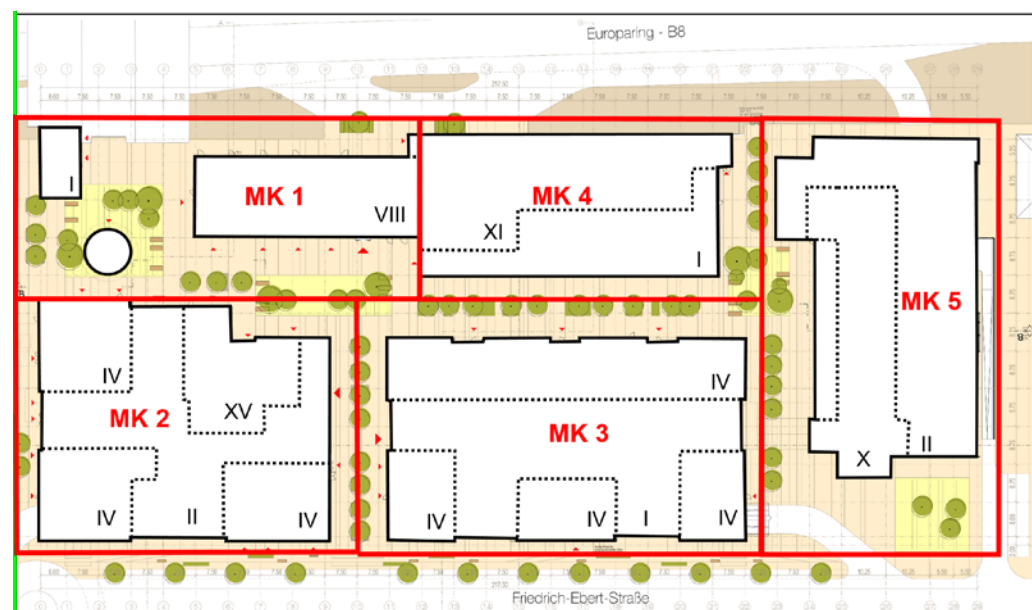


Abb. Gliederung des Kerngebietes (einschließlich Geschossigkeit)



Im Kerngebiet sollen die kerngebietstypische Nutzungen wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Um eine stadtverträgliche Entwicklung des Einzelhandels im Zusammenspiel mit der City A und der City B zu gewährleisten und keine Verschiebungen im innerstädtischen Einzelhandelsgefüge hervorzurufen soll der Einzelhandel im Plangebiet gesteuert und insbesondere an den publikumsorientierten Teilbereichen und frequentierten Lauflagen im Norden des Plangebietes konzentriert werden. Dies trägt zusammen mit der Konzentration des Einzelhandels im Wesentlichen auf die Erdgeschosszone auch dazu bei, Fehlentwicklungen wie in der Vergangenheit (insb. Leerstände in Obergeschossen) in der City C vorzubeugen. So sollen im Norden des Plangebietes Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss uneingeschränkt zulässig sein. Hier sollen auch in einem Unter- (MK 1) und in einem Obergeschoss (MK 2) zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sein.

Im Süden des Plangebietes (MK 5) soll Einzelhandel ausgeschlossen werden.

In der Mitte des Plangebietes (MK 3 und MK 4) ist die Einschränkung des Einzelhandels auf das Erdgeschoss und auf i.W. großflächige Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Im Teilbereich MK 3 ist die Entwicklung der qualifizierten Nahversorgung geplant. Im Teilbereich MK 4 findet derzeit noch eine Prüfung möglicher Nutzungen statt. Hier könnte ein Einzelhandelsfachmarkt (im Norden), soziale Infrastruktur, Gastronomie, Sport- und Wellnessnutzungen o. ä. stattfinden.

Vergnügungsstätten der Nutzungsarten Spiel und Erotik, insb. Spielhallen, Wettbüros, Video-Shows, Sex-Kinos, usw., sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Ausschluss trägt der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung zur Revitalisierung und Aufwertung des innerstädtischen Teilgebietes (Schutz vor Trading-Down-Prozessen), der Stärkung des Einzelhandels und Förderung des angestrebten Mixes aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie Wohnen und dem Schutz der Umgebungsnutzungen Rechnung. Er folgt den Empfehlungen des in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten in der Stadt Leverkusen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft, ob ggf. eine Steuerung der Zulässigkeit von sonstigen nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben auf Teilbereiche erfolgen soll. Bordelle und bordellartige Betriebe sollen im Kerngebiet aufgrund ihrer möglichen städtebaulichen Folgewirkungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Aufwertung des innerstädtischen Standortes, auch mit einem Nutzungsmix mit Wohnnutzungen, ausgeschlossen werden.



Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sollen ausgeschlossen werden. Lediglich Elektrotankstellen sollen im Untergeschoss zulässig sein.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen im Kerngebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein, so dass das Erdgeschoss insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie einzelhandelsaffinen Dienstleistungsnutzungen vorbehalten wird.

Planungsziel ist es, eine innerstädtische und urbane Nutzungsmischung zu entwickeln, die ein Nebeneinander von kerngebietstypischen Nutzungen und Wohnen ermöglicht, um insbesondere zur innerstädtischen Belebung, auch außerhalb der Büro- und Geschäftsöffnungszeiten, beizutragen. Für das bestehende und zu erhaltende Wohnhochhaus (Teilbereich MK 4) soll Wohnen ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Weiterhin sind mit der Planung Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss in Teilbereichen des MK 2 und MK 3 vorgesehen. Somit soll die Wohnnutzung nur auf Teilbereiche des Kerngebietes beschränkt werden und in den publikumswirksamen Lagen des Erdgeschosses ausgeschlossen werden, so dass insgesamt der Kerngebietscharakter gewahrt bleibt.

Der Ausschluss von Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, soll dazu beitragen, dass die Wohnnutzung in einem kerngebietsverträglichen Verhältnis auf bestimmte Teilbereiche und Geschosse gelenkt wird.

Es ist vorgesehen die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen sowie Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) auszuschließen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen außerhalb des Zusammenhangs mit Parkhäusern soll gewährleistet werden, dass diese als eigenständige Anlagen das innerstädtische Stadtbild zu stören bzw. in Teilbereichen die geplanten Wohnnutzungen zu stören.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung ist die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), ggf. der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) vorgesehen.

## **10.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

Es soll eine GRZ von 1,0 festgesetzt werden, die die gewünschte städtebauliche Dichte ermöglicht.





#### **10.4 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Festsetzung der GFZ städtebaulich erforderlich ist oder auf Grundlage der Festsetzungen zur GRZ in Kombination mit den Baugrenzen sowie der Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen ausreichend gesichert ist.

#### **10.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen soll über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept begrenzt werden.

Für die zu erhaltenden Bestandsgebäude erfolgen Festsetzungen orientiert am baulichen Bestand. Für die weiteren Neuplanungen werden die Festsetzungen orientiert am städtebaulichen Konzept getroffen, um die angestrebte städtebauliche Verdichtung sowie Stadtgestalt umzusetzen.

#### **10.6 Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

##### **10.6.1 Bauweise**

Von der Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Strukturen abgesehen.

##### **10.6.2 Abstandsflächen**

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob, insbesondere aufgrund des zu erhaltenden Gebäudebestandes, Regelungen aufgrund geringer Tiefe der Abstandsflächen erforderlich werden.

##### **10.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Geltungsbereich mittels Baugrenzen bestimmt werden. Damit kann die städtebauliche Ordnung dieses Standortes hinreichend sichergestellt werden sowie differenzierende Gliederungen in der Nutzungsstruktur sowie der geplanten Höhenentwicklung festgelegt werden.

Zur Sicherung der geplanten stadträumlichen Fassung des Straßenraums zur Friedrich-Ebert-Straße wird im Bebauungsplanverfahren geprüft, ob eine Festsetzung mit Baulinien oder Baugrenzen erfolgen soll.

Die Konkretisierungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im weiteren Verfahren.



## **10.7 Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen**

### **10.7.1 Tiefgaragen und sonstige Stellplatzanlagen**

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll innerhalb der Untergeschosse in Tiefgaragen erfolgen. Weiterhin soll auch die öffentliche Tiefgarage bestehen bleiben. Oberirdische Stellplätze werden aufgrund der angestrebten städtebaulichen Qualität auch künftig nicht innerhalb des Quartiers angeordnet.

Ggf. werden beschränkende Regelungen der Zu- und Abfahrten im weiteren Verfahren aufgenommen.

### **10.8 Verkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden die Flächen der Friedrich-Ebert-Straße als Verkehrsflächen festgesetzt werden.

### **10.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Plangebiet zwischen den geplanten Gebäuden sowie den Gebäuden, die im Bestand erhalten werden sollen, und zur städtebaulich gewünschten Durchwegung der Erdgeschosszone sollen im Bebauungsplan Geh-, und gegebenenfalls Fahr- und Leitungsrechte für die Allgemeinheit festgesetzt werden.

### **10.10 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen.

### **10.11 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im weiteren Verfahren werden bei Regelungsbedarf Festsetzungen ergänzt.

### **10.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltungsvorstellungen, sofern erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt. Insbesondere besteht ein Regelungsbedarf für Werbeanlagen. Die für den Bereich des Bebauungsplans bestehende Werbeanlagensatzung soll für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans voraussichtlich aufgehoben werden.





### **10.13 Kennzeichnung**

Ggf. erforderliche Kennzeichnungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **10.14 Hinweise**

Im weiteren Verfahren werden Hinweise ergänzt.



## Teil B: Umweltbericht

### 11. Umweltprüfung/Umweltbericht

#### 11.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Projekt City Center soll eine Neustrukturierung und Revitalisierung des bestehenden Standortes im Gefüge der Leverkusener Stadtmitte erfolgen. Die Neustrukturierung sieht die Entwicklung eines innerstädtischen Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel (auch qualifizierte Nahversorgung) Wohnen, sowie Hotel-, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und sozialer Infrastruktur vor. Dazu soll ein erheblicher Teil der vorhandenen Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Andere Gebäude, insbesondere das vorhandene Sparkassengebäude, das Wohnhochhaus und das Büro- und Ärztehochhaus sowie die Untergeschosse einschließlich der vorhandenen Tiefgarage werden i. W. erhalten und in das neue Konzept integriert. Dabei wird neben der Belebung des innerstädtischen Einzelhandels an diesem Standort sowie dem Erhalt und der Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Bereich auch die Schaffung neuer Raumstrukturen und Aufenthaltsbereiche im Plangebiet verfolgt. In Folge der Entwicklung des City Centers wird auch die Neugestaltung des Straßenraumes der Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit horizontaler und vertikaler Gliederung von Nutzungen und Nutzungsunterarten, insbesondere auch Einzelhandelsnutzungen.
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, GRZ mit 1,0; ggf. GFZ sowie zur Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse.
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für ein verträgliches Nebeneinander insbesondere von Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

#### Standort des geplanten Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt innerhalb der City Leverkusen im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Bei dem Standort handelt es sich um die Revitalisierung einer innerstädtischen Fläche, die somit der städtebaulichen Zielsetzung der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung trägt.

Mit der teilweisen Überplanung rechtskräftiger Bebauungspläne, insbesondere des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ (siehe Kap. 6.4) ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, die nicht bereits aufgrund der rechtskräftigen Bebauungspläne zulässig war.



### 11.1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Die Fachgesetze formulieren Ziele und allgemeine Grundsätze für die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter. Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>schutzgut- übergreifend</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen in Einklang bringt</li><li>▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen.</li><li>▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen</li><li>▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt</li><li>▪ Vermeidung von Emissionen</li><li>▪ sparsame, effiziente Nutzung von Energie einschl. erneuerbarer Energien</li><li>▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen</li><li>▪ Eingriffsregelung – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern</li><li>▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen</li><li>▪ Durchführung einer Umweltprüfung zum Bauleitplan</li><li>▪ Erstellung eines Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf</li><li>▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange</li><li>▪ Monitoring – Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen</li><li>▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes (z.B. Schutzgebiete und –objekte).</li><li>▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)</li><li>▪ Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</li></ul>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>(Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen)</p> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>  Mit dem Bebauungsplan wird die Neustrukturierung und Revitalisierung einer innerstädtischen Fläche vorbereitet. Vorbelastungen für die Schutzgüter bestehen bereits in Form der umfangreichen Bodenveränderungen und bestehenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Da bereits vor diesem Bebauungsplan Eingriffe auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne (siehe Kap. 6.4) auf 100 % der Fläche zulässig waren, erfolgt im Umweltbericht lediglich ein verbal-deskriptive Darstellung und keine rechnerische Bilanzierung. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt eine verbal-deskriptive Beschreibung der Bestandssituation und Nutzungsstrukturen. Eine Biotoptypenkartierung wird aufgrund des Bestandes nicht vorgenommen.</p> <p>Im Rahmen von „Natura 2000“ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie insbesondere Naturschutzgebiete und gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.</p> <p>Sonstige umweltrelevante Darstellungen des Regionalplanes oder des Landschaftsplanes werden in der jeweiligen schutzgutbezogenen Darstellung und Bewertung berücksichtigt.</p>
<b>Boden</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NW), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Landesabfallgesetz Nordrhein-Westfalen (LAbfG NW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</li> <li>▪ langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insb. als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen</li> <li>▪ Schutz vor u. Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten; sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen</li> <li>▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.</li> <li>▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden.</li> <li>▪ Ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung von Abfällen (hier: Bodenaushub etc.)</li> </ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>  Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Vorbelastungen/Auswirkungen der vorhandenen Nutzungen sowie der zukünftigen baulichen Nutzungen beschrieben und bewertet.</p> <p>Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (Altstandorte) bekannt. Derzeit sind keine Hinweise auf Kampfmittel oder Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Abfallwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht wesentlich berührt.</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Wasser</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG NW)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.</li><li>▪ Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern.</li><li>▪ Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.</li><li>▪ Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.</li><li>▪ Darstellung von Schutzausweisungen u. Restriktionen, z.B. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete.</li></ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Planung nicht zu erwarten. Grundwasserschäden oder -verunreinigungen sind nicht bekannt.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Beschreibung der vorhandenen und geplanten Entwässerungssituation. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „Altbereich“ i.S.d. § 44 Landeswassergesetzes. Es wird ein Anschluss an die bestehende Kanalisation (Mischwasserkanal) vorgesehen.</p>
<b>Klima/Luft</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz</li><li>▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen, und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</li><li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</li><li>▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu.</li><li>▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.</li></ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Die Belange der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Es erfolgt keine gesonderte Untersuchung.</p> <p>Im Plangebiet bestehen bereits Vorbelastungen des Bioklimas aufgrund der innerstädtischen Lage. Zusatzbelastungen durch die Planung sind aufgrund der bestehenden und geplanten flächigen Versiegelung nicht zu erwarten. Es besteht kein Erfordernis zur gesonderten Untersuchung des Stadtklimas.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSRL), Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) mit Anhängen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume auf Dauer gesichert ist.</li><li>▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</li><li>▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</li><li>▪ Tötungs-, Störungs- und Schädigungsverbote gegenüber besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten.</li><li>▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von</li></ul>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>NATURA 2000-Gebieten.</p> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>            Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) auf Grundlage der Handlungsempfehlungen des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben" für die Stufe 2 durchgeführt. Auf die Stufe 1 wird verzichtet. Planungsrelevante Arten sind Vögel und Fledermäuse. Zur Durchführung der geplanten faunistischen Kartierung siehe Kap. 7.12.</p> <p>Somit können mögliche bzw. zu erwartende Konflikte sowie die Betroffenheit der nach § 44 Abs. 1 i. V .m. Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigenden Arten ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen konzipiert und festgelegt werden.</p> <p>Auf eine Kartierung oder Erfassung von Pflanzen wird aufgrund der Bestandssituation verzichtet.</p>
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbildes.</li> <li>▪ Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</li> <li>▪ Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</li> </ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>            Mit der Planung erfolgt eine Revitalisierung innerstädtischer Flächen, die u.a. durch die neuen Gebäudestrukturen und Raumkanten innerhalb des Plangebietes neue innerstädtische Aufenthaltsqualitäten schafft.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf das Stadtbild erfolgt verbal-deskriptiv auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme.</p>
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen, TA Luft, TA Lärm, DIN 18005, DIN 4109, Seveso III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rats); Störfallverordnung/12. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>▪ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,</li> <li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge; Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung,</li> <li>▪ Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung,</li> <li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge, Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen.</li> <li>▪ Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.</li> <li>▪ Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.</li> <li>▪ Verhinderung von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Störfälle) sowie Begrenzung der Unfallfolgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt. Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten.</li> </ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u>            Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dieser werden die Auswirkungen durch Verkehrs-, Schienen und Gewerbelärm für das Plangebiet und die Umgebung untersucht (siehe Kap. 7.10.3) und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, so</p>



Schutzgut	Quelle	Zielaussage
		<p>dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu Betriebsbereichen des CHEMPARKS (Störfallbetrieb) wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Untersuchung gemäß Seveso III-Richtlinie durchgeführt sowie erforderliche Maßnahmen in diesem Gutachten aufgezeigt (siehe Kap. 7.10.1).</p> <p>Beeinträchtigungen durch die Verschattung, insbesondere der Bestandsgebäude, wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie vor dem Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht kurz wiedergegeben.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW), Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)	<ul style="list-style-type: none"><li>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.</li><li>Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.</li></ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Nordwestlich des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen eines Denkmalsbereichs mit der Christuskirche. Hier vollzieht der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand des Kreisverkehrsplatzes nach. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass dieser Belang nicht wesentlich berührt ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.</p> <p>Für wesentliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf sonstige Sachgüter liegen keine Anhaltspunkte vor. Als Sachgüter sind i.W. die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie die Infrastruktur mit Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen zu benennen. Eine kurze deskriptive Darstellung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung.</p>
<b>Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame, effiziente Nutzung von Energie</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), Energieeinsparverordnung (EnEV)	<ul style="list-style-type: none"><li>Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</li><li>Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes.</li><li>Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.</li></ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbal-deskriptiv im Rahmen der Umweltprüfung. Durch die teilweise Sanierung von Gebäuden im Plangebiet sowie durch den Neubau unter Einhaltung zumindest der gesetzlichen Mindestanforderungen wird es zu einer Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand kommen. Insofern sind mit der Planung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.</p>
<b>Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes</b>	Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),	<ul style="list-style-type: none"><li>Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes insb. nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB</li></ul> <p><u>Berücksichtigung im Bebauungsplan</u></p> <p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.</p>





Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober 2013), Teilabschnitt Region Köln, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Bereich des Europaring/B 8 sind Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, Bestand dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 228/I Kerngebiete sowie Parkhaus/Tiefgarage dar. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des dargestellten Bereichs für Zentren (lt. Handlungsprogramm Einzelhandel). Der Europaring/B 8 wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Bereich der Christuskirche wird in Plan 4 des Flächennutzungsplanes „Nachrichtliche Übernahmen – Denkmalschutz“ ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dargestellt.

Die im Bebauungsplan Nr. 228/I vorgesehenen Planungsziele entsprechen hinsichtlich der geplanten Nutzungen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 2006.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplans der Stadt Leverkusen bzw. des Vorentwurfs des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans.

## **11.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im weiteren Verfahren werden die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergänzt.



## **Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung**

### **12. Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet liegt in zentraler Innenstadtlage in Wiesdorf. Durch die Neustrukturierung, Revitalisierung und Neugestaltung der Bebauung im Plangebiet kann ein wesentlicher Beitrag zur Wiederbelebung des City Centers als Baustein der City Leverkusen geleistet werden. Ein jahrelanger Stillstand ohne bauliche Veränderungen und eine weitere sinkende Standortqualität können somit in einem innerstädtischen Kernbereich vermieden werden. Die Planung entspricht somit im Wesentlichen auch dem Gebot einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung ohne Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen.

Mit einem abgestimmten Nutzungskonzept können bestehende und funktionierende Nutzungsstrukturen im Gebäude der Sparkasse, Wohnhochhaus sowie Büro- und Ärztehochhaus erhalten werden. Weiterhin kann mit der Neuordnung der Nutzungsstrukturen eine nachhaltige innerstädtische Entwicklung mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel, Wohnen, Hotel-, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie sozialer Infrastruktur i.S.d. „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden.

Zur Optimierung des innerstädtischen Einzelhandels wird ein Einzelhandelsmix in der City C zulässig sein, der unter Berücksichtigung der Strukturen in der City A und B die City Leverkusen insgesamt stärkt. Weiterhin kann die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, insbesondere auch in der Nähe zu ÖPNV-Haltepunkten, bedient werden.

Mit den neuen Bebauungsstrukturen wird der Stadtraum neu gestaltet und gefasst werden. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auch die Friedrich-Ebert-Straße durch klare Raumkanten in ihrem Erscheinungsbild zu einer „innerstädtisch“ geprägten Straße ausgestaltet werden und mit der Neugestaltung insbesondere auch die fußläufige Vernetzung zu den geplanten Nutzungen gestärkt werden.

### **13. Planvollzug**

#### **13.1 Bodenordnung/Eigentum**

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind fast ausschließlich im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft. Aufgrund getätigter Ankäufe und Verkäufe innerhalb der bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2016/1313) haben sich die Eigentumsverhältnisse bereits wesentlich geändert und die Zahl der unterschiedlichen Eigentümer konnte reduziert werden.



Für die Neustrukturierung und Revitalisierung im Plangebiet ist insbesondere die Unterzeichnung der neuen Teilungserklärung durch alle Eigentümer erforderlich.

Die Friedrich-Ebert-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen. Kleinere Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Einer Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht entgegen.

### **13.2 Kosten**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen der Stadt Leverkusen Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Leverkusen und dem Investor soll eine anteilige Kostenübernahme geregelt werden.

Die Umsetzung der Maßnahme soll vorrangig im Rahmen einer lokalen Investoren- und Bauherrengemeinschaft erfolgen.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Eine abschließende Bewertung der fiskalischen Auswirkungen (u.a. ausgehend von der neuen Teilungserklärung) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Bezogen auf die Friedrich-Ebert-Straße sind bauliche Veränderungen vorgesehen. Auf Basis des Integrierten Handlungskonzeptes für Leverkusen-Wiesdorf soll eine Förderung dieser Umbau- und Attraktivierungsmaßnahme zum öffentlichen Raum beantragt werden.

Durch die Überplanung des Bestandsgebietes City C und die dabei gegebenenfalls erfolgende Aufhebung oder Änderung von zulässigen Nutzungen könnten gemäß § 42 BauGB gegenüber der Stadt Ansprüche auf eine angemessene Entschädigung in Geld geltend gemacht werden („Planungsschaden“). Des Weiteren könnten der Stadt Kosten durch Vertrauensschäden gemäß § 39 BauGB entstehen. Diese Sachverhalte werden im weiteren Verfahren geprüft.



## 14. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

<b>Geplante Festsetzung</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Kerngebiet	2,15	80
Straßenverkehrsflächen	0,55	20
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>2,7</b>	<b>100,0</b>

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

Leverkusen,

gez. Petra Cremer

gez. Dirk Terlinden

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Umwelt