



Auslobung Mehrfachbeauftragung
MontanusQuartier Leverkusen-Wiesdorf

Impressum

Die Ausloberin:

PAESCHKE Unternehmensgruppe
Elisabeth-Selbert-Straße 9
40764 Langenfeld
E-Mail Adresse: info@paeschke.de
www.paeschke.de

In Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen,
vertreten durch das Stadtplanungsamt

Verfahrensmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Ansprechpartner:

Jan Roth
Arwin Shoostari
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf
Telefon: +49 211 936 545 – 210
E-Mail Adresse: wettbewerbe@isr-haan.de
Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)
www.isr-haan.de

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH,
Landmarken AG,
PEUTZ Consult GmbH

Karten und Luftbilder:

© Geodaten NRW, Tim-online, uvo.nrw, Stadt Leverkusen

Inhalt

Impressum	3
Vorwort	6
Teil A – Verfahren	7
1. Anlass und Ziel	7
2. Allgemeine Verfahrensbedingungen	7
3. Verfahrensgegenstand	7
4. Ausloberin.....	8
5. Management	8
6. Ablauf des Verfahrens	8
7. Teilnehmer.....	9
8. Plangrundlagen.....	9
9. Abschluss des Verfahrens	10
10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses.....	10
11. Aufwandsentschädigung	10
12. Weitere Beauftragung	11
13. Beurteilungskriterien.....	11
14. Jury, Sachverständige und Vorprüfer	11
15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise	12
16. Abgabetermine.....	14
17. Terminübersicht	15
Teil B – Rahmenbedingungen	17
1. Lage im Stadtgebiet	17
2. Plangebiet und Umgebung	17
3. Verkehrliche Erschließung	20
4. Planungsbedingungen	21
5. Hinweise zu Umweltbelangen	22
6. Seveso Richtlinie – Planungszone 2.....	25
7. Wasser	26
Teil C – Aufgabe	27
1. Städtebauliche Ziele	27
2. Planungsvorgaben	28
3. Bauprogramm.....	29
4. Wohnungsmix.....	31
5. Allgemeine Anforderungen an die Gebäude	31
6. Barrierefreiheit	32

7.	Erschließung	32
8.	Mobilitätsstation	33
9.	Ruhender Verkehr	33
10.	Freiraumgestaltung	34
11.	Nachhaltigkeit.....	35
12.	Klimaschutz.....	35
13.	Lärmschutz	36
14.	Technische Ver- und Entsorgung.....	38
15.	Klima und Luft.....	39
16.	Bauabschnitte.....	39
17.	Baukosten / Wirtschaftlichkeit	40

Vorwort

Ausloberin für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Planungsareals in Leverkusen-Wiesdorf ist die PAESCHKE Unternehmensgruppe.

Mit über 60 Mitarbeitern ist die PAESCHKE Unternehmensgruppe heute erfolgreich im gesamten Rheinland tätig. Als Familienunternehmen kann die PAESCHKE Unternehmensgruppe auf eine über 65-jährige Erfahrung in allen Bereichen des Wohnungsbaus zurückblicken. Dabei setzt die Unternehmensgruppe insbesondere einen Fokus auf die Qualität und das Wohlfühlen der Bewohner in ihrem Zuhause.

Mit dem Planungsareal in Leverkusen-Wiesdorf steht ein Grundstück zur Verfügung, das eine Potenzialfläche für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung darstellt. Dabei soll durch die Etablierung einer Nachbarschaft ein Mehrwert für das gesamte Areal – unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete – erfolgen.

Teil A – Verfahren

1. Anlass und Ziel

Das Plangebiet stellt eine Potenzialfläche zur Nachverdichtung eines gut erschlossenen, derzeit zum Teil brachliegenden Areals, in Leverkusen-Wiesdorf dar. Neben der Wohnnutzung sollen auch Nutzungen für Büro- und Dienstleistung sowie kulturelle und soziale Einrichtungen vorgesehen werden.

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist es, ein tragfähiges Konzept für das Plangebiet zu finden, welches sich in die geplante und bereits umgesetzte städtebauliche Entwicklungsstrategie für den Bereich Wiesdorf einfügt. Es soll ein attraktives städtebauliches und architektonisches Entrée zur Stadtmitte (beziehungsweise City) in Leverkusen-Wiesdorf hergestellt werden. Dieser wichtige Eingangsbereich soll dementsprechend besonders ausgestaltet werden und ein neues Entree für Leverkusen-Wiesdorf darstellen.

Des Weiteren sollen die Flächen neu geordnet und funktional aufgewertet werden, sodass eine qualitativ hochwertige bauliche Fassung als wahrnehmbare städtebauliche Kante sowie eine städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Lösung für den Übergang von gewerblich-industrieller Nutzung in Wohnnutzung entwickelt wird. Dabei wird der zu schaffenden Freiraumqualität, trotz der hohen zu schaffenden Dichte im Quartier, ein wichtiger Stellenwert beigemessen. Es erfolgt eine grundsätzliche Gliederung des Gebietes mit einem Urbanen Gebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen im Norden und einem eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden.

Das Thema Nachhaltigkeit soll besonders bei der Entwicklung des Quartiers berücksichtigt werden. Innovative Konzepte werden seitens der Ausloberin ausdrücklich gewünscht.

2. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Teilnehmenden sowie die Mitglieder der Jury, Sachverständigen und Vorprüfenden erkennen durch ihre Teilnahme/Beteiligung an der Mehrfachbeauftragung die nachfolgenden Regelungen als verbindliche Grundlage der Auslobung an.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für alle Geschlechter (m/w/d).

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

3. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Verfahrens ist die Ausgestaltung einer nachhaltigen und zukunftsfesten städtebaulichen Figur sowie eines hierauf abgestimmten Freiraumkonzeptes für das Plangebiet in Leverkusen-Wiesdorf.

4. Ausloberin

Ausloberin ist die PAESCHKE Unternehmensgruppe. Das Verfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen.

5. Management

Die Organisation und Betreuung des Verfahrens wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

6. Ablauf des Verfahrens

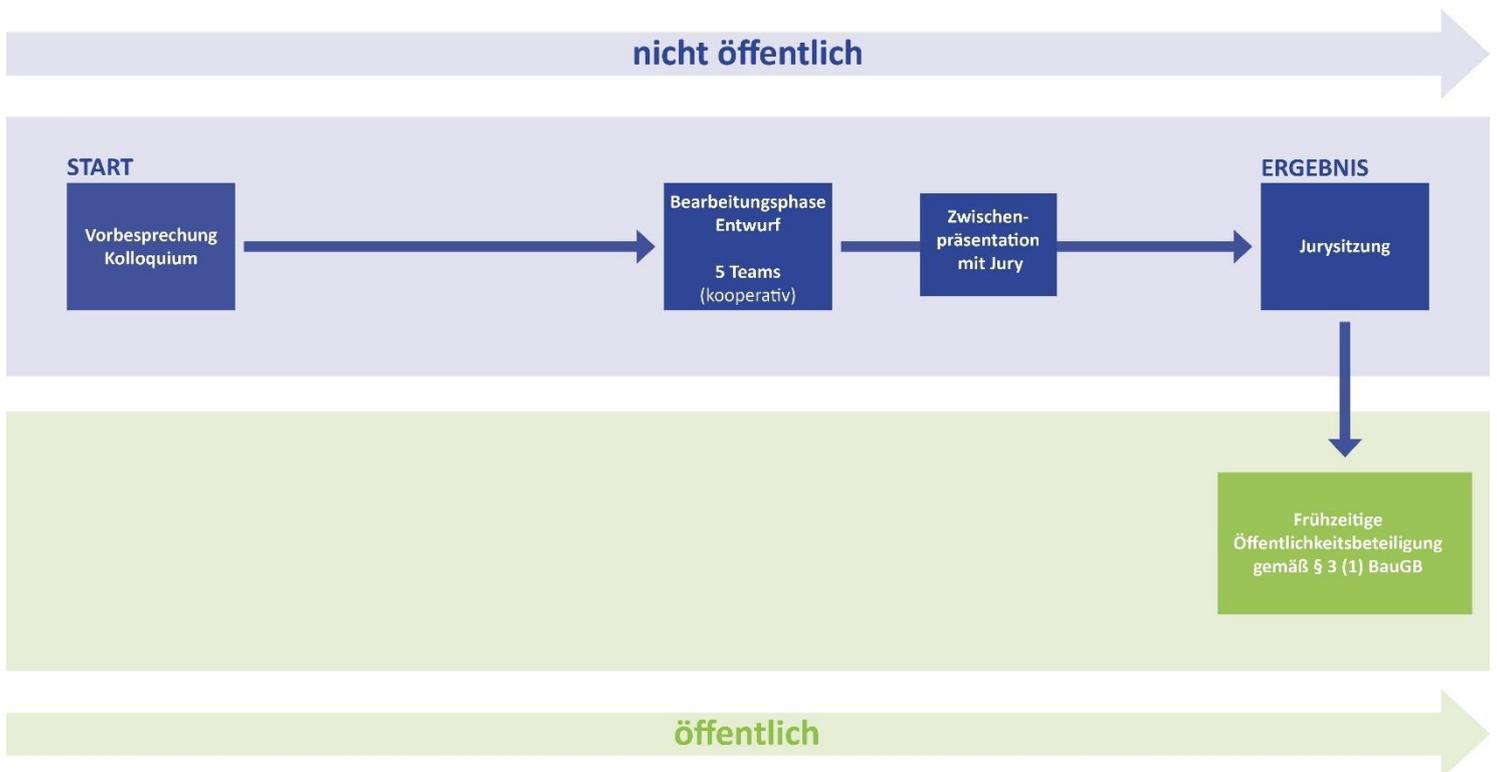
Die Ausloberin hat sich in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen dazu entschlossen, eine einphasige Mehrfachbeauftragung mit Zwischenpräsentation zur Findung einer städtebaulichen Lösung mit integrierter Freiraumplanung für das Plangebiet durchzuführen.

Die Auswahl der 5 teilnehmenden Büros erfolgt vorab durch die Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen. Die Büros bestimmen selbst einen Landschaftsarchitekten.

Vorbesprechung (nicht öffentlich)

Die Jury tagt zu Beginn des Verfahrens zur Besprechung der Aufgabenstellung und Klärung von Rückfragen.

Kolloquium (nicht öffentlich)



Anschließend ist ein Kolloquium geplant, in dem die Ausloberin den Teilnehmenden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Mehrfachbeauftragung darlegt. Den Teilnehmenden wird hierbei die Gelegenheit gegeben, die Aufgabenstellung mit der Ausloberin zu diskutieren und Rückfragen zu stellen.

Bearbeitungsphase

Nach den Auftaktveranstaltungen beginnt die Bearbeitungsphase für die an der Mehrfachbeauftragung teilnehmenden Büros.

Zwischenpräsentation

Im Anschluss an die erste Bearbeitungsphase findet eine Zwischenpräsentation statt. Die ersten Ideen/Entwürfe können rückgekoppelt werden und die Teilnehmenden bekommen Feedback für die weitere Bearbeitungsphase. Die Präsentation sollte pro Team innerhalb von ca. 15 Minuten vorgetragen werden.

Jurysitzung (nicht öffentlich)

Nach Abschluss der Bearbeitungsphase tagt die Jury in nicht öffentlicher Sitzung. Die Ausloberin informiert die Teilnehmenden unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Jurysitzung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet. Aus diesem Grund soll das Ergebnis des Verfahrens frühzeitig der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Die Ausloberin behält sich vor, die Veranstaltungen (zum Beispiel Vorbesprechung, Kolloquium, Jurysitzung) gegebenenfalls als digitale Videokonferenz durchzuführen.

7. Teilnehmer

Folgende fünf Büros wurden von der Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung ausgewählt:

1. Römer + Partner Architektur, Köln mit N.N.
2. Rotterdam Dakowski, Leverkusen mit N.N.
3. hector3 architekten mit konrath und wennemar architekten ingenieure (Arbeitsgemeinschaft), Düsseldorf mit N.N.
4. HGMB Architekten, Düsseldorf mit N.N.
5. Enning, Payk Schulte Architekten + Stadtplaner, Köln mit N.N.

8. Plangrundlagen

Es werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobung im pdf-Format
- Vermessungsgrundlage (dwg, dxf)
- Luftbild
- Nutzungskartierung Bestand (Stadt Leverkusen)
- Klimaschutz in der Bauleitplanung (Infoblatt für Investoren und Bauträger)
- Bebauungsvorgaben für den Südteil
- Schalltechnische Untersuchung PEUTZ Consult

- Schalltechnische Machbarkeitsstudie PEUTZ Consult
- Verkehrsuntersuchung ISAPLAN Ingenieur GmbH / VIA
- Machbarkeitskonzepte Konrath & Wennemar Architekten
- Machbarkeitskonzepte Römer + Partner Architektur
- Machbarkeitskonzepte Rotterdam Dakowski
- Lageplan Konzept Landmarken AG
- Probelayou als Orientierung
- Formblatt Flächenberechnungsbogen
- Formblatt Verfassererklärung

Nach Erhalt der Plangrundlagen haben die Teilnehmenden die Gelegenheit, ihre Rückfragen zu stellen. Die Rückfragen sind bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum per Mail zu richten an:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Arwin Shooshtari
E-Mail-Adresse: shooshtari@isr-haan.de

Die Rückfragen werden im Rahmen des Kolloquiums beantwortet. Das Protokoll wird im Anschluss an alle Beteiligte versendet.

9. Abschluss des Verfahrens

Das Ergebnis der Jurysitzung wird den Teilnehmenden unmittelbar nach Abschluss mitgeteilt.

10. Urheberrecht des Verfahrensergebnisses

Das Urheberrecht, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch die Ausloberin, verbleibt grundsätzlich bei den Verfassenden. Im Rahmen einer weiteren Beauftragung werden gegebenenfalls abweichende Nutzungsregeln getroffen. Die Arbeiten werden nicht zurückversandt. Sämtliche Ergebnisse dürfen durch die Ausloberin unter Angabe der Verfassenden veröffentlicht werden.

Da die Arbeiten ins Eigentum der Ausloberin übergehen, erfolgt keine Rückgabe der Arbeiten.

11. Aufwandsentschädigung

Allen teilnehmenden Büros wird für die vollständige Bearbeitung eine Aufwandsentschädigung in Höhe von 12.000,- € netto inkl. aller Nebenkosten (Vervielfältigung, Reisekosten, Porto, Telefon, etc.) zur Verfügung gestellt.

Mit der Aufwandsentschädigung sind auch die Honorare für Beraterleistungen und Planungsleistungen beteiligter Fachplaner bzw. Gutachter abgegolten, die durch die Teilnehmenden in die Planung eingebunden werden.

Bei der weiteren Beauftragung im Rahmen des Merkblatts 51 AKBW können die geleisteten Honorare angerechnet werden.

12. Weitere Beauftragung

Die Ausloberin beabsichtigt, gemäß der Empfehlung der Jury, einen oder mehrere der Teilnehmenden mit der Überarbeitung und weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu einem Masterplan, auf Grundlage des Merkblattes 51 AKBW, als Vorbereitung für die weiterführenden Planungen zu beauftragen. Der Entwurf dient als Grundlage für den zukünftigen Bebauungsplan für das Plangebiet.

Die Ausloberin beabsichtigt eine Realisierung und behält sich die Vergabe der hochbaulichen Leistungen und freiraumplanerischen Leistungen von Teilabschnitten an einen oder mehrere der Teilnehmenden vor.

Des Weiteren behält sich die Ausloberin vor, die Beauftragung der weiterführenden Leistungen für das Gewerbe/Wohnen zu trennen.

Darüber hinaus behält sich die Ausloberin vor, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury, ein Entwurfsteam mit weiteren detaillierten freiraumplanerischen Leistungen für die weiterführende Qualitätssicherung, in Form der Freianlagenplanung der Grünflächen gem. § 39 und § 40 HOAI 2013, Leistungsphase 1 bis mindestens 4 – soweit und sobald die dem Verfahren zugrunde liegende Aufgabe weiter konkretisiert werden soll – zu beauftragen.

Die weitere Beauftragung steht grundsätzlich unter einem Genehmigungs- und Finanzierungsvorbehalt.

13. Beurteilungskriterien

- Qualität der städtebaulichen und freiraumplanerischen Identität
- Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und Vermarktbarkeit (jeweils für den Bereich Urbanes Gebiet im Norden und eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden)
- Qualität der Einbindung in die Umgebung
- Innovationsgrad und Funktionalität des Gesamtkonzeptes
- Erarbeitung attraktiver, funktionaler und wirtschaftlicher Außenanlagen
- Umgang mit Emissionen und Immissionen
- Bildung von Bauabschnitten, Möglichkeit der Realteilung zwischen Urbanes Gebiet im Norden und eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden
- Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte in der Planung

14. Jury, Sachverständige und Vorprüfer

Stimmberechtigte Mitglieder

- Gernot Paeschke, Geschäftsleitung, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Uwe Richrath, Oberbürgermeister Stadt Leverkusen
- Andrea Deppe, Technische Beigeordnete, Stadt Leverkusen
- Stefan Karl, Fachbereichsleiter Stadtplanung, Stadt Leverkusen
- Reinhard Schmitz, Fachbereichsleiter Tiefbau, Stadt Leverkusen
- Lothar Schmitz, Fachbereichsleiter Stadtgrün, Stadt Leverkusen
- Birgit Hardiman, Fachbereichsleiterin Umwelt, Stadt Leverkusen
- Prof. Christl Drey, Architektin und Stadtplanerin, Köln
- Gottfried Meerkamp, Architekt, Mettmann
- Björn Severin, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf

- Rebekka Junge, Landschaftsarchitektin, Bochum
- Fraktionsvorsitzende oder baupolitische Sprecher der jeweiligen Fraktion

Stellvertreter

- Klaus Schuster, Geschäftsleitung, PAESCHKE Unternehmensgruppe
- Oliver Ahrendt, Stadt Leverkusen
- Markus Schmale, Architekt, Grevenbroich
- Hermann Ulrich, Stadtplaner, Bonn
- Eckehard Wienstroer, Architekt und Stadtplaner, Neuss
- Ulrike Platz, Landschaftsarchitektin, Bonn
- Stellvertretende Fraktionsvorsitzende oder baupolitische Sprecher der jeweiligen Fraktion

Vorprüfung und Beratung (nicht stimmberechtigt)

- Helmut Clees, PAESCHKE Unternehmensgruppe (Beratung)
- Jens Kreiterling, Vorstand Landmarken AG (Beratung)
- Dr. Lukas Niemietz, Peutz Consult (Beratung)
- N.N., Stadt Leverkusen (Vorprüfung)
- Jan Roth, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Vorprüfung)
- Arwin Shooshtari, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH (Vorprüfung)

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

15. Abgabeleistungen und allgemeine Hinweise

Für die Zwischenpräsentation wird eine Präsentation als pptx-/pdf-Datei mit folgenden Leistungen (o.M.) verlangt:

- Schwarzplan
- Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept
- Schematische Darstellung der Leitidee
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien

Für die Abgabe werden folgende Leistungen verlangt

- Schwarzplan im Maßstab 1:2.500
- Städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu
 - Bautypologien / Wohnformen
 - Geschossigkeiten / Gebäudehöhen
 - Ggf. Dachgestaltung / -nutzungen
 - Einrichtungen des öffentlichen Raumes: Lage und Gestaltung mit Aufenthaltsflächen, Wegeverbindungen, (Kinder-) Spielmöglichkeiten, etc.
 - Darstellung der Erschließung inklusive Lage der Tiefgaragen-Zufahrten
 - Müllstandorte
- Schematische Darstellung der Leitidee, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung und Wohnungstypologien, ohne Maßstab

- Schematische Darstellung des Grün- und Freiraumkonzeptes, ohne Maßstab
- Schematische Darstellung des Verkehrskonzeptes mit Stellplatznachweis (Wohnen und Gewerbe getrennt) und Darstellung des grundsätzlichen Erschließungssystems sowie zusätzlichen Besucherparkplätzen und Fuß- und Radwegen, ohne Maßstab
- Ggf. weitere zur Erläuterung des Konzeptes hilfreiche Piktogramme / Prinzipskizzen (z.B. zu Städtebau, Freiraum, Erschließung, Lärmschutz, Bauabschnitte (Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet), etc.)
- Freiraumplanerisches Detail im Maßstab 1:200
- Exemplarische Grundrisse fürs Wohnen (jeweils Blockrand und Innenbereich) im Maßstab 1:200
- Exemplarische Grundrisse Gewerbe im Maßstab 1:200
- Zwei zum Verständnis hilfreiche Schnitte im Maßstab 1:200
- Zwei zum Verständnis hilfreiche Ansichten im Maßstab 1:200
- Zwei aussagekräftige räumliche Perspektiven, (einfache und skizzenhafte Darstellungen sind ausreichend) davon eine Fußgängerperspektive sowie eine Vogelperspektive

Layoutvorgabe

Es sind die geforderten Leistungsbestandteile zur Endabgabe abzugeben als:

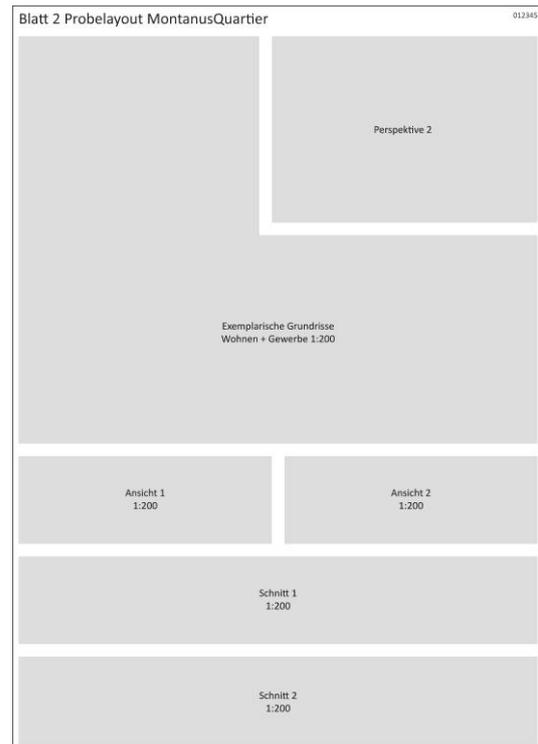
- Ein Satz à 2 Präsentationspläne, DIN A0 Hochformat gemäß Layoutvorlage (s. Plangrundlagen), gerollt, einseitig bedruckt
- Ein Satz Präsentationspläne, verkleinert auf DIN A3, farbig, auf DIN A4 gefaltet
- Zwei Sätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet nach DIN) mit den Darstellungen der Präsentationspläne und folgende zusätzliche Angaben:
 - Berechnung der GRZ, GFZ und BGF
 - Schematischer Abstandsflächennachweis, Darstellung des Rettungswegekonzeptes

Ergänzend zum Entwurf werden folgende Unterlagen gefordert:

- Erläuterungsbericht, maximal zwei DIN A4 Seiten
- Flächenberechnungsbögen gemäß Formblatt
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen auf DIN A4
- Verfassererklärung gemäß Formblatt

Digitaler Datenträger mit folgenden Dateien:

- Präsentationspläne und Vorprüfpläne als pdf-Dateien in hoher druckfähiger Auflösung (300 dpi) und reduzierter Auflösung (150 dpi)
- Zeichnungen als dwg / dxf-Dateien
- Bilddaten (z.B. Lageplan, Perspektiven) als Einzeldateien im Dateiformat jpg, tiff oder pdf
- Erläuterungsbericht als pdf- und docx-Datei
- Berechnungsbogen als pdf- und xls-Datei



16. Abgabetermine

Als Abgabetermin für die Arbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum.

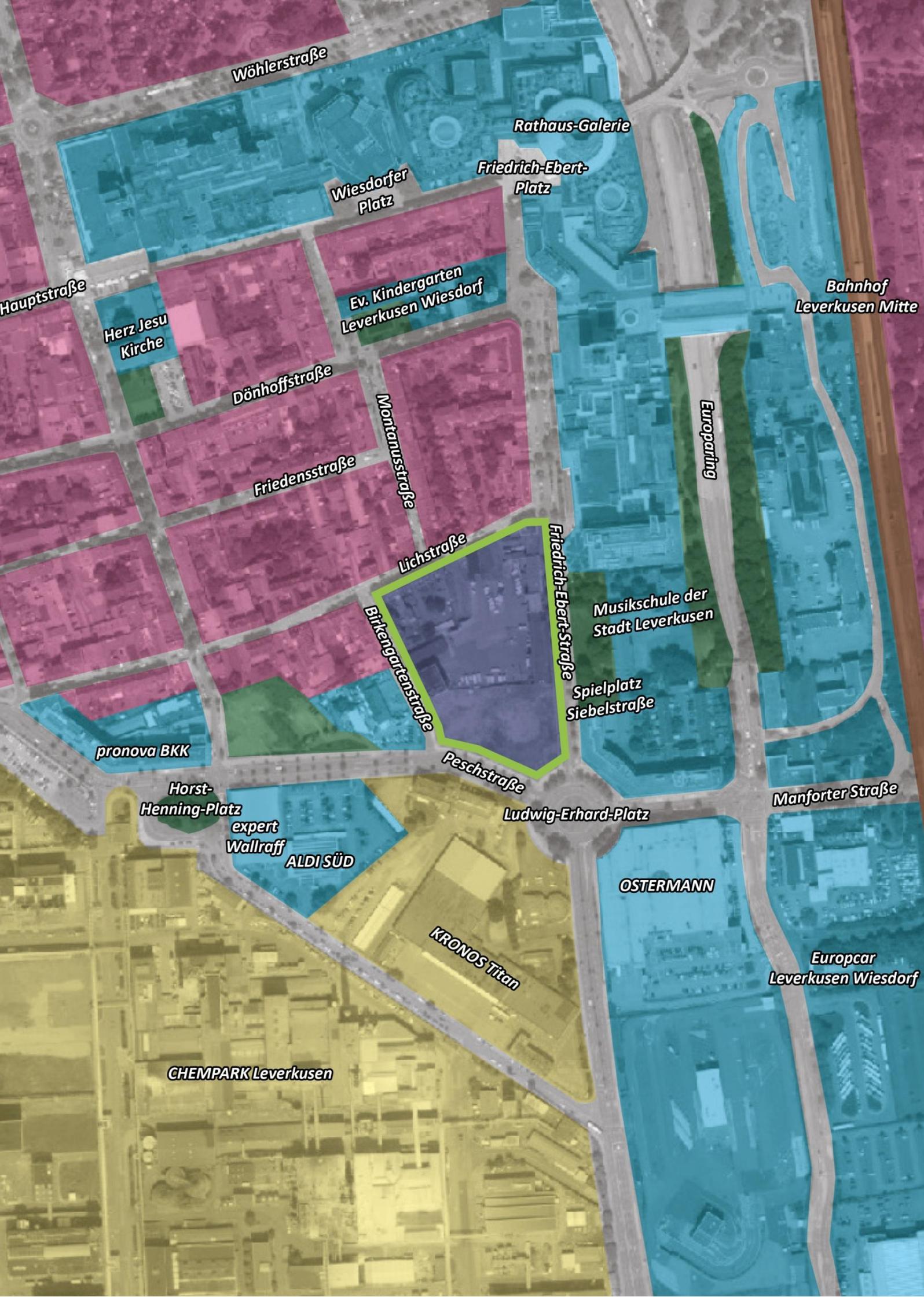
Die Arbeiten müssen beim verfahrensbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages eingehen. Es gilt nicht der Poststempel. Abzuliefern ist die Arbeit mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
 Kennwort „MontanusQuartier“
 Friedrich-Ebert-Straße 1
 40210 Düsseldorf

Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht gewertet. Die erbrachten Leistungen werden dann nicht vergütet.

17. Terminübersicht

Versand der Auslobung	20. Oktober 2020
Rückfragenfrist	27. Oktober 2020
Vorbesprechung	04. November 2020
Kolloquium	04. November 2020
Zwischenpräsentation	01. Dezember 2020
Abgabe	02. Februar 2021
Vorprüfung	03.02.2021 – 19.02.2021
Jurysitzung	26.02.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Frühjahr 2021



Wöhlerstraße

Rathaus-Galerie

Friedrich-Ebert-Platz

Wiesdorfer Platz

Bahnhof
Leverkusen Mitte

Hauptstraße

Herz Jesu
Kirche

Ev. Kindergarten
Leverkusen Wiesdorf

Dönhoffstraße

Montanusstraße

Europaring

Friedensstraße

Lichstraße

Friedrich-Ebert-Straße

Musikschule der
Stadt Leverkusen

Birkengartenstraße

Spielplatz
Siebelstraße

pronova BKK

Peschstraße

Horst-
Henning-Platz

Ludwig-Erhard-Platz

expert
Wallraff

ALDI SÜD

Manforter Straße

OSTERMANN

KRONOS Titan

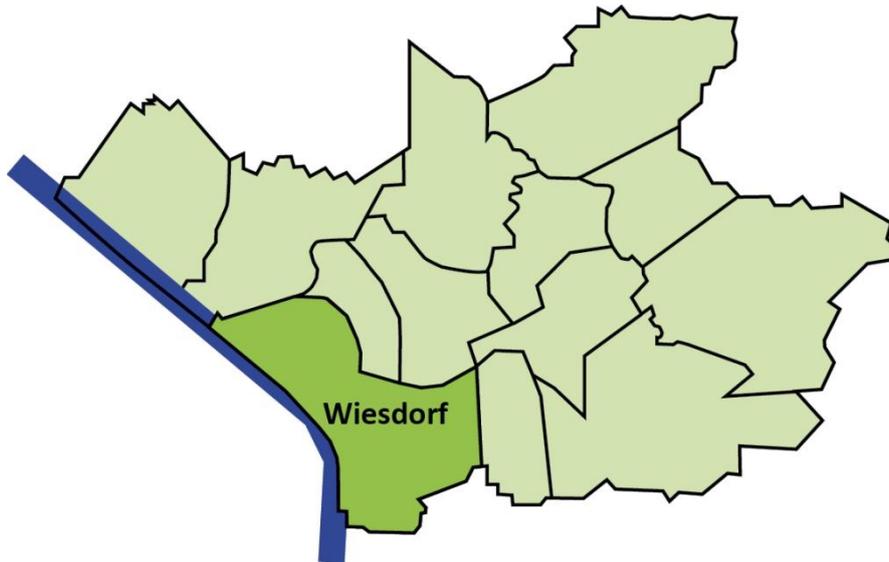
Europcar
Leverkusen Wiesdorf

CHEMPARK Leverkusen

Teil B – Rahmenbedingungen

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtteil Wiesdorf der Stadt Leverkusen im Stadtbezirk 1. Der Stadtteil weist eine Fläche von ca. 9,86 km² auf. Im Süden des Stadtteiles befindet sich der Chempark (ehemals Bayerwerk), der sich über die Stadtgrenze nach Köln erstreckt.



2. Plangebiet und Umgebung

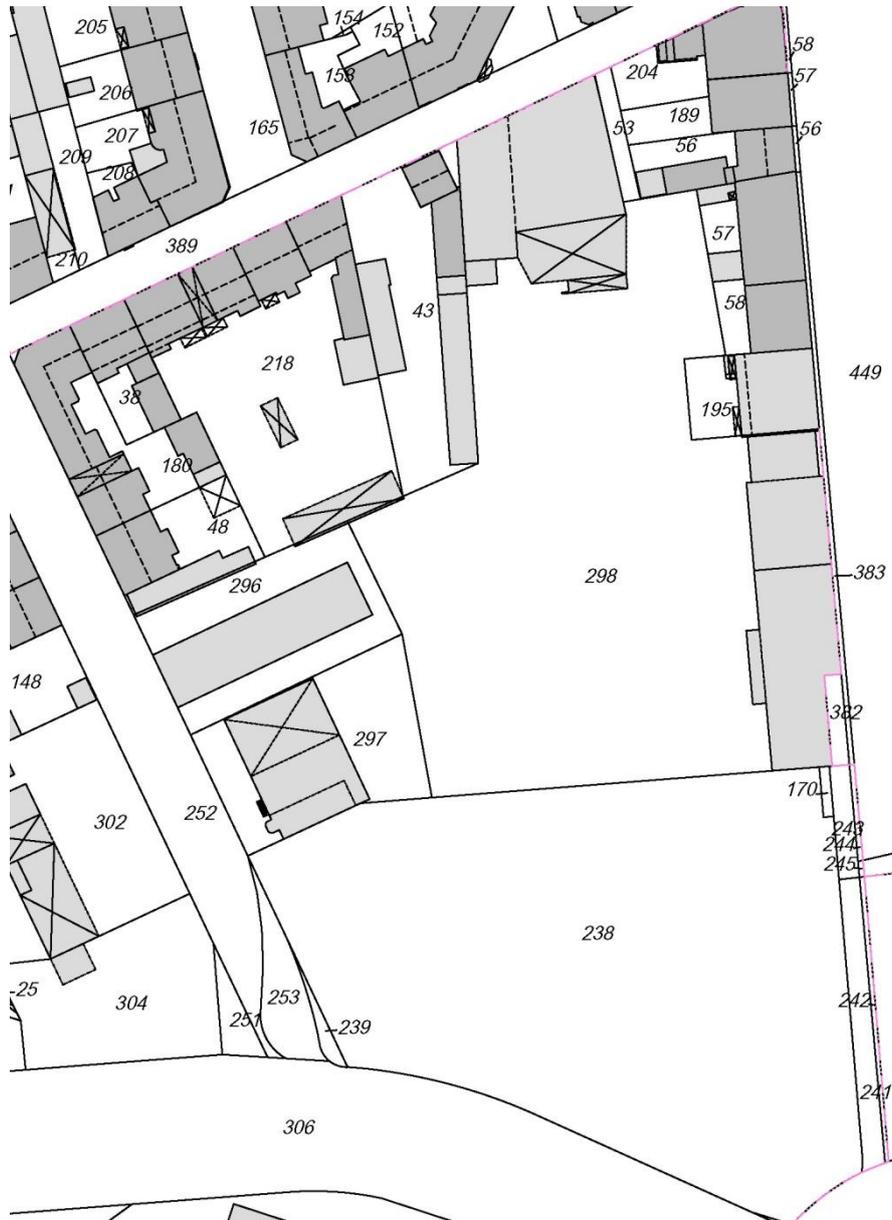
Das Plangebiet ist derzeit größtenteils eine innerstädtische Brache der ehemaligen Ganser-Brauerei und mittlerweile abgebrochenen Wohnhochhäusern des Chemparks im Anschluss an die Innenstadt von Wiesdorf. Im nördlichen Teil befinden sich zwei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Gewerbe- und Wohnnutzungen. Das allseits von Straßen umgebende Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,25 ha. Der zu beplanende Bereich (exklusive der nördlichen Bestandsbebauung) beträgt ca. 1,6 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet durch folgende Straßen:

- im Norden durch die Lichstraße,
- im Osten durch die Friedrich-Ebert-Straße,
- im Süden durch die Peschstraße und den Ludwig-Erhard-Platz und
- im Westen durch die Birkengartenstraße.

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt in der Gemarkung Wiesdorf in der Flur 13 die Flurstücke 38, 43, 48, 53, 56, 57, 58, 170, 180, 189, 195, 204, 218, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 296, 297, 298, in der Flur 18 Teile des Flurstücks 536 und in der Flur 19 die Flurstücke 56, 57, 58, 382, 383 sowie Teile der Flurstücke 58, 384 und 449. Davon sind die Flurstücke 38, 48, 56, 57, 58, 180, 189, 195, 204 als Bestandsbebauung anzusehen. Diese sind im Bestand unverändert zu belassen, hier ist keine neue Planung vorzusehen. Für das Flurstück 218 (Fremdgrundstück) können optionale Bebauungsmöglichkeiten konzipiert werden, die jedoch eine

autarke Entwicklung gewährleisten (keine baulichen Abhängigkeit des Urbanen Gebiets im Norden von der optionalen Bebauungsmöglichkeit des Flurstücks 218).



Entlang der Lichstraße, befindet sich ein unterbrochener Häuserriegel aus im westlichen Teil dreigeschossigen Gebäuden (Nr. 15 – 25) mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und überwiegender Wohnnutzung. Das Haus Nummer 15 hat ein Hinterhaus, das sich in das Innere des Baublocks zieht. Der dadurch entstehende Hinterhof wird als Parkplatz und Garten genutzt. Die Hausnummer 11 ist ein zweistöckiges Wohnhaus, daneben liegt ein eingeschossiges Gebäude mit Gewerbenutzung. An der Ecke Lichstraße – Friedrich-Ebert-Straße befinden sich ein viergeschossiges Wohngebäude und ein fünfgeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Im Bauriegel entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird das Erdgeschoss ausschließlich durch gewerblich genutzt. In den Hausnummern 120 bis 126 werden das erste bis dritte (Nr. 122) bzw. fünfte (Nr. 120, 124 und 126) Obergeschoss als Wohnraum genutzt. In der Friedrich-Ebert-Straße 128 wird das Gebäude bis zum zweiten Obergeschoss gewerblich genutzt. Darüber befinden sich zwei Wohngeschosse. Das Haus Nummer 130 ist vollständig in gewerblicher Nutzung, während das Haus

Nummer 132 abgesehen vom Erdgeschoss leer steht. Die Häuser Birkengartenstraße 1 und 3 setzen den Gebäuderiegel der Lichstraße als dreigeschossige Wohngebäude fort. Birkengartenstraße 5 und 7 sind freistehende Gewerbebauten mit zwei (Nr. 5) und fünf (Nr. 7) Geschossen. In der Mitte des Baublocks liegt ein als Parkplatz genutzter Innenhof.

Für die Familienfreundlichkeit des Gebiets ist vor allem die Nähe zu sozialen Einrichtungen wichtig. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Kindertageseinrichtungen. Die nächstgelegene ist dabei der Evangelische Kindergarten an der Pfarrer-Schmitz-Straße 9, etwa 200 m nördlich des Plangebiets. In den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort gibt es insgesamt vier Grundschulen. Mit einem Abstand von 350 m nordwestlich des Plangebiets sind die städtisch katholische Möwenschule und die Gemeinschaftsgrundschule Dönhofferstraße, zu nennen. Im unmittelbaren Umfeld sind zudem verschiedene weiterführende Schulen zu finden.

Auf der anderen Seite der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich die Musikschule der Stadt Leverkusen. Gleich daneben liegt der Spielplatz Siebelplatz, der für größere Kinder und Jugendliche geeignet ist.

Nördlich des Plangebiets schließen die innerstädtischen Strukturen von Wiesdorf mit einer typischen Blockrandbebauung und einer durchmischten Nutzung an. Südlich des Plangebiets ist insbesondere der Chempark mit Gewerbe- und Industrieflächen prägend.

Die Bundesstraße B8 verläuft als bedeutende Verkehrsader für Leverkusen am Plangebiet vorbei. Hier grenzt das Plangebiet an den Ludwig-Erhard-Platz, welcher an der Nordost- und Südostseite durch eine mehrgeschossige Bebauung flankiert wird.

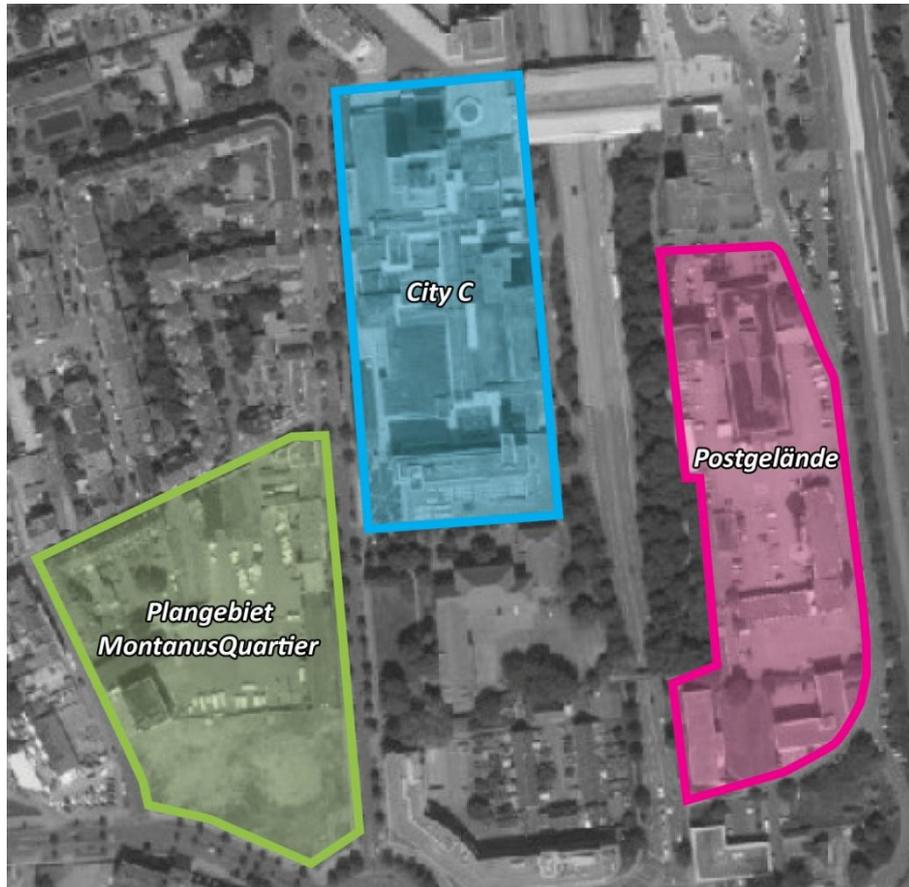
In der näheren Umgebung des Plangebiets sind verschiedene Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. So soll beispielsweise auf dem östlich befindlichen Postgelände ein neues Quartier entstehen, das der Eingangsfunktion zwischen Stadt und Bahnhof gerecht wird. Auf dem ca. 1,0 ha großen Standort soll ein Quartier als lebendiger Büro- und Dienstleistungsstandort mit Boardinghaus und Hotel entstehen. Das Gebiet weist zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten auf: im nördlichen Block mit Nähe zum Bahnhof konzentriert sich die publikumsintensive, gewerbliche sowie gastronomische Nutzung. Im Erdgeschoss werden sich das Hotel, das Boardinghaus und die Bürobauten mit größtmöglichen Fassadenöffnungen orientieren. Im südlichen Bereich konzentrieren sich überwiegend die Büro- und Gewerbeflächen sowie die publikumsintensiven Dienstleistungsnutzungen.

Zur Entwicklung der weitestgehend leerstehenden Einkaufspassage City C hat der Rat der Stadt Leverkusen im April 2019 mehrheitlich beschlossen, eine Projektgesellschaft zu gründen. Diese Gesellschaft soll zwei Varianten auf Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit sowie die Zeitschiene überprüfen.

Die City C (oder auch „City Center“) erstreckt sich vom Rialto-Boulevard bis zum Sparkassengebäude zwischen Europaring und Friedrich-Ebert-Straße. Sie wurde im Jahre 1969 als erste Einkaufspassage in der damaligen neuen Stadtmitte eröffnet. Für das überdachte Center ist der Mix aus Einzelhandel, einem Ärzte- und Bürohochhaus sowie einem Wohnhochhaus. Die großflächige Ausrichtung für den Einzelhandel oder die zweigeschossige Erschließung sind beispielhafte strukturelle Mängel, die bereits kurz nach der Eröffnung deutlich wurden. Zunehmend wurde

Leerstand ersichtlich und notwendige bauliche Veränderungen waren aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Zur Revitalisierung und Belebung des Standorts soll ein innerstädtisches Quartier mit einem Mix aus Einzelhandel, Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Infrastruktur entwickelt werden. Hierzu stehen jedoch noch einige entscheidende Punkte aus: die Klärung der komplizierten Eigentumsverhältnisse und die Gewinnung eines Investors, der bereit ist in die City C zu investieren.



3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden öffentlichen Straßen gut erschlossen. Im Norden verläuft die Lichstraße, im Osten die Friedrich-Ebert-Straße, die die direkte Verbindung zur Innenstadt sicherstellt, im Süden die Peschstraße und im Westen die Birkengartenstraße. Über die Bundesstraße B8 erfolgt eine überregionale Anbindung (insbesondere Bundesautobahn A3), über den weiteren Verlauf der Peschstraße können die Bundesautobahnen A1 und A59 erreicht werden.

Das Plangebiet ist weiterhin gut an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Etwa 120 m südöstlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle Manforter Straße. In ca. 260 m Entfernung nordöstlich ist das Gebiet mit der Haltestelle Leverkusen Mitte an den S-Bahn- und Regionalverkehr angebunden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde ein umfassender Einblick in das derzeitige sowie in das zukünftige Verkehrsaufkommen gegeben. Die vollständige

Verkehrsuntersuchung des Büros ISAPLAN Ingenieur GmbH / VIA wird den teilnehmenden Büros in den Plangrundlagen zur Verfügung gestellt.

Dargestellt wurde die gesamte Verkehrssituation in einem Bereich zwischen dem Ludwig-Erhard-Platz im Süden und der Einmündung der Wöhlerstraße in die obere Ebene der ehemaligen Stadtautobahn.

Die Verkehrsuntersuchung betrachtet hierbei nicht nur den Status-quo, sondern formuliert eine konzeptionelle Herangehensweise, die die Optimierung des Verkehrsablaufs und der Verkehrsmittelwahl zum Ziel hat.

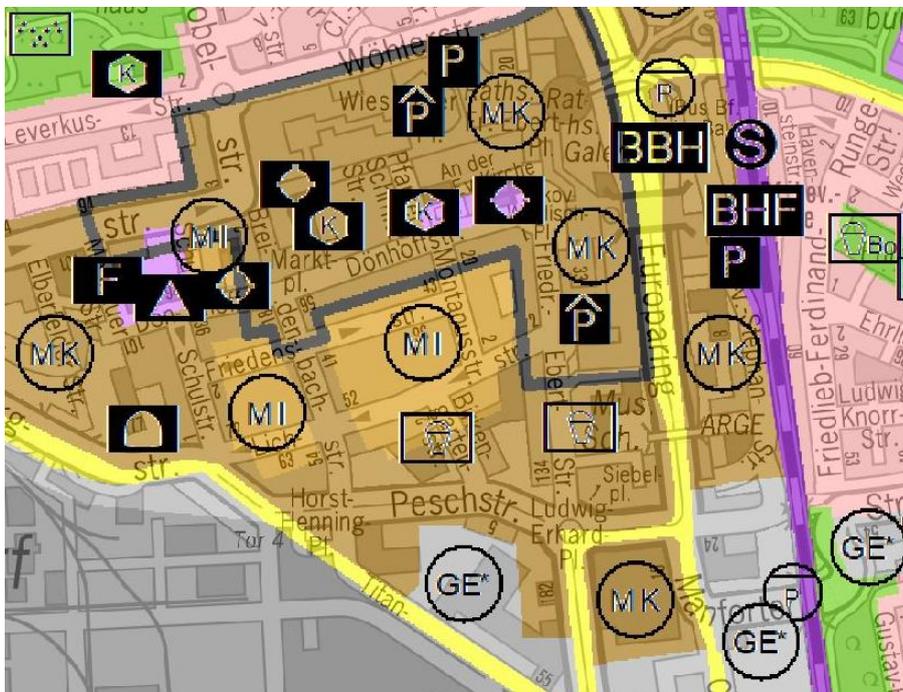
4. Planungsbedingungen

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die vorrangig Siedlungsfunktionen erfüllen oder erfüllen sollen. Hierzu zählen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als Mischgebiet und Kerngebiet sowie im nordöstlichen Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße als Zentrum (laut Handlungsprogramm Einzelhandel) dargestellt. Südlich schließt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an.



Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen (Stand 10.07.1987). Etwa 360 m südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet mit dem Entwicklungsziel der Erhaltung von Grünflächen.

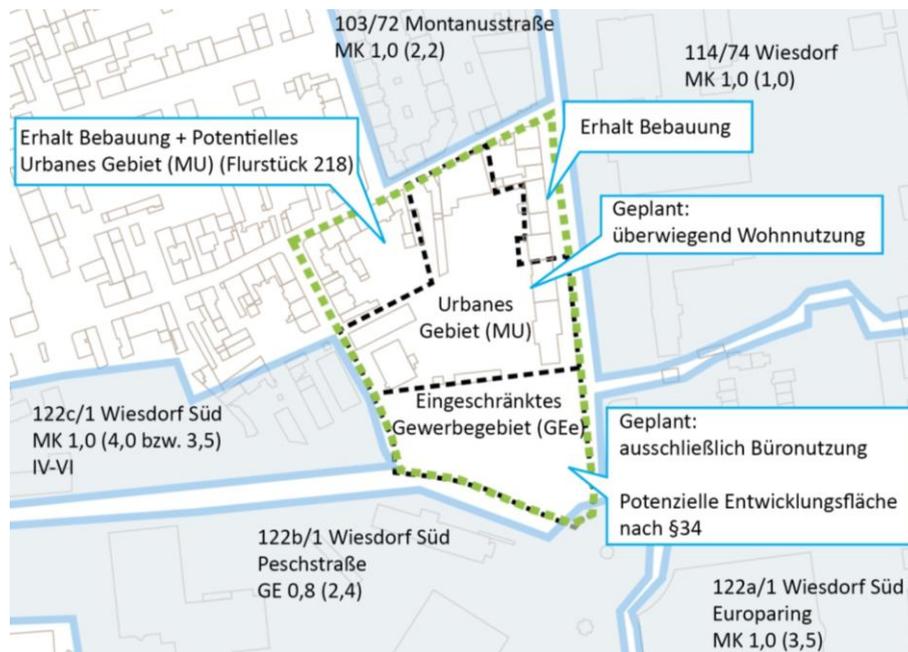
Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es ist als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgesehen. Dieser sieht die Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche vor und soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verbindliches Planungsrecht schaffen.

Im Jahr 2011 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 20/I „Wiesdorf-Süd - ehemalige Ganser-Brauerei“ gefasst. Die Stadt Leverkusen stellt für das Plangebiet derzeit den Bebauungsplan 247/I "Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße" auf. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits gefasst. Mit Aufstellung des neuen Bebauungsplanes ist auch die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss aus 2011 beschlossen worden und es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung geschaffen werden. Die Ergebnisse aus der Mehrfachbeauftragung werden als städtebaulicher Entwurf in das Bebauungsplanverfahren übernommen.

Direkt angrenzend gelten die Bebauungspläne Nr. 103/72, 114/74, 122a/I und 122c/I, in denen jeweils ein großer Teil der Fläche als Kerngebiet (MK) dargestellt wird, sowie 122b/I, der ein Gewerbegebiet ausweist.



5. Hinweise zu Umweltbelangen

Auf das Plangebiet wirken neben den von den umliegenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auch Gewerbelärmimmissionen von den umliegenden Betrieben ein. Diesbezüglich sind insbesondere der im Süden des Plangebiets gelegene Chempark Leverkusen, die südwestlich befindliche Firma Kronos Titan GmbH sowie weitere Gewerbebetriebe für den Gewerbelärm zu nennen. Für die Verkehrslärmimmissionen sind insbesondere die Bundesstraße 8, die Peschstraße, die Friedrich-Ebert-Straße und die Manforter Straße von Bedeutung.

Im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens, das vom Büro PEUTZ Consult GmbH durchgeführt wurde, wurden die Einflüsse der Lärmimmissionen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) auf das Plangebiet untersucht. Das vollständige Gutachten wird den teilnehmenden Büros in den Plangrundlagen zur Verfügung gestellt.

Straßenverkehrslärm







6. Seveso Richtlinie – Planungszone 2

Das Plangebiet liegt in der Planungszone 2 des angemessenen Sicherheitsabstands zum Chempark Leverkusen. Damit eine schutzbedürftige Nutzung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum Chempark Leverkusen zugelassen werden kann, müssen gemäß dem gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept verschiedene Ansiedlungsvoraussetzungen erfüllt werden:

- Sozioökonomische Faktoren müssen die Neubebauung begründen.
- Der Gebietscharakter muss gewahrt bleiben.
- Es darf nicht zur Schaffung einer neuen Gemengelage oder zu einem erstmaligen Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an den Betriebsbereich kommen.
- Die Anzahl der von einem Störfall betroffenen Personen darf sich nicht (signifikant) erhöhen.
- Am Vorhaben sind technische/organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Ziel des Nutzungskonzepts für die Planungszone 2 ist es, dass sich die Stadt in diesem Bereich grundsätzlich weiter entwickeln kann, ohne allerdings den jeweils bestehenden Gebietscharakter zu verändern.

Im weiteren Verfahren wird eine Risikobetrachtung durch den TÜV Rheinland durchgeführt. Bereits derzeit ist erkennbar, dass risikomindernde Maßnahmen

(bauliche bzw. technische und organisatorische Maßnahmen zur Risikominderung) an den Gebäuden aufgrund der Nähe zum Chempark erforderlich werden. Es ist davon auszugehen, dass für die schutzwürdigen Nutzungen durchgängig kontrollierte Be- und Entlüftungen berücksichtigt werden. Weitergehende Maßnahmen sind durch die Gutachter auf Grundlage der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung zu überprüfen.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass bei der gewerblichen Nutzung im Süden das Erdgeschoss als Sammelfläche ausgebildet werden muss. Dementsprechend muss die Struktur des Büroobjektes so angelegt sein, dass das Erdgeschoss nahezu durchgängig erreichbar ist und genutzt werden kann. Ziel sollte demnach eine möglichst zusammenhängende Erdgeschossfläche sein. Im weiteren Verfahren ist ein Seveso-Konzept zu erstellen, das mit dem TÜV Rheinland sowie der Bauaufsicht der Stadt Leverkusen abzustimmen ist.

7. Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Grundwassermessstelle SW 0110 sowie die Brunnenanlage SW 0706.



Teil C – Aufgabe

1. Städtebauliche Ziele

Ziel der Mehrfachbeauftragung ist eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Umgestaltung für das Plangebiet im Leverkusener Stadtteil Wiesdorf. Für das Planungsareal sollen Ideen aufgezeigt werden, die eine nachhaltige Nutzungsperspektive – mit den Schwerpunkten Wohnnutzung im Norden (Urbanes Gebiet) und Büro im Süden (eingeschränktes Gewerbegebiet) – für den Standort sicherstellen. Dabei soll auch die freiraumplanerische Qualität sichergestellt werden, der aufgrund der hohen zu schaffenden städtebaulichen Dichte eine Ausgleichsfunktion zukommt. Aus diesem Grund sollen Flächen für Treffpunkte zur Förderung der Kommunikation und Begegnung bereitgestellt werden. Um an den ehemaligen Brauereistandort zu erinnern (genius loci), kann geprüft werden, ob entsprechende Nutzungen (beispielsweise Schank- und Speisewirtschaften gegebenenfalls mit Hausbrauerei) am äußeren Rand des Plangebiets (beispielsweise entlang der Friedrich-Ebert-Straße) sowie entsprechende freiraumplanerische Elemente (als Hinweise an die ehemalige Nutzung) in den Entwurf integriert werden können.

Die neue Bebauung soll insbesondere von einer hohen Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes mit hochwertigen Freiräumen sowie einer verträglichen Nutzungsmischung geprägt sein (unter Berücksichtigung einer Realteilung zwischen Urbanes Gebiet im Norden und eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden). Für das neue Bauensemble sollen dabei mittels einer geeigneten Architektursprache, die Themen Arbeits- und Wohnatmosphäre und Nachbarschaften entsprechend zum Ausdruck gebracht werden.

Um die städtebauliche Qualität an dem Standort sicherzustellen, hat sich die Ausloberin in Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen dazu entschieden, die vorliegende einphasige Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Struktur und die Aufwertung der Gesamtsituation unter Definition einer sozial gerechten und nachhaltigen Wohnnutzung unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Schallschutz, Besonnung und Klimaschutz) ist eines der Ziele für das Verfahren. Als weiteres Ziel wird die Schaffung modernen und flexibler Büroflächen unter Beachtung einer dem Mietniveau des Standortes angemessenen Wirtschaftlichkeit benannt.

Das neue Quartier soll Aushängeschild für einen zeitgemäßen Städtebau mit deutlichen innovativen und smarten Akzenten sein und der Funktion als Eingangssituation zur City Wiesdorf gerecht werden. Modernes, ökologisches und klimagerechtes Bauen sollte hierbei im Vordergrund stehen.

Der im Anschluss an das Verfahren neu aufzustellende Bebauungsplan soll insbesondere Büro- und Wohnflächen sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, festsetzen. Weiterhin soll die Verkehrsfläche der Friedrich-Ebert-Straße samt Geh- und Radweg gesichert werden. Daher ist es vorgesehen, für große Teile des Plangebiets (nördlicher Bereich) ein Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Für den südlichen Teil des Plangebiets ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets geplant. Hier besteht grundsätzlich das Interesse einer kurzfristigen Entwicklung auf Grundlage nach § 34 BauGB. Für den südlichen Bereich, der für die Büronutzung vorgesehen ist, soll demnach ein Einfügen in die

nähere Umgebung nach § 34 BauGB erfolgen. Weiterhin muss/müssen der/die vorgeschlagene/n Baukörper in funktional und logistisch umsetzbaren Bauabschnitten realisiert werden können.

Für die beiden Bereiche ist eine jeweils unabhängige Entwicklung voneinander (unter Berücksichtigung einer Realteilung zwischen Urbanen Gebiet im Norden und eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden) zu berücksichtigen.

2. Planungsvorgaben

Gegenüber den umliegenden Straßen soll die bereits in Teilen vorhandene Blockrandbebauung nach Möglichkeit fortgesetzt werden. Bei sinnvoller städtebaulicher Konzeption können Lücken/Fugen an geeigneten Stellen integriert werden. Die jeweils prägenden Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen sind aus dem Bestand zu übernehmen und in dem Konzept verträglich zu integrieren. Gegenüber der Lichstraße ist eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss einzuhalten, gegenüber der Friedrich-Ebert-Straße, der Peschstraße und der südlichen Birkengartenstraße ist eine Geschosshöhe von 5 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vorgegeben. An der Birkengartenstraße ist vor dem Hintergrund der umliegenden Höhen der Bestandsgebäude und der abschirmenden Wirkung gegenüber den Gewerbelärmemitteln auch eine Geschosshöhe von 6 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss denkbar, die gleichzeitig auch einen Beitrag zum Lärmschutz leisten kann. Letztendlich ist die Zahl der Geschosshöhen auch vor dem Hintergrund der Nutzung zu überprüfen. So ist die Geschosshöhe bei einer gewerblichen Nutzung höher als bei einer Wohnbebauung. Daher sind die absoluten Höhen bei den geplanten Gebäuden zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Grafik sind neben den Geschossen bereits maximale Gebäudehöhen als Orientierung eingetragen.

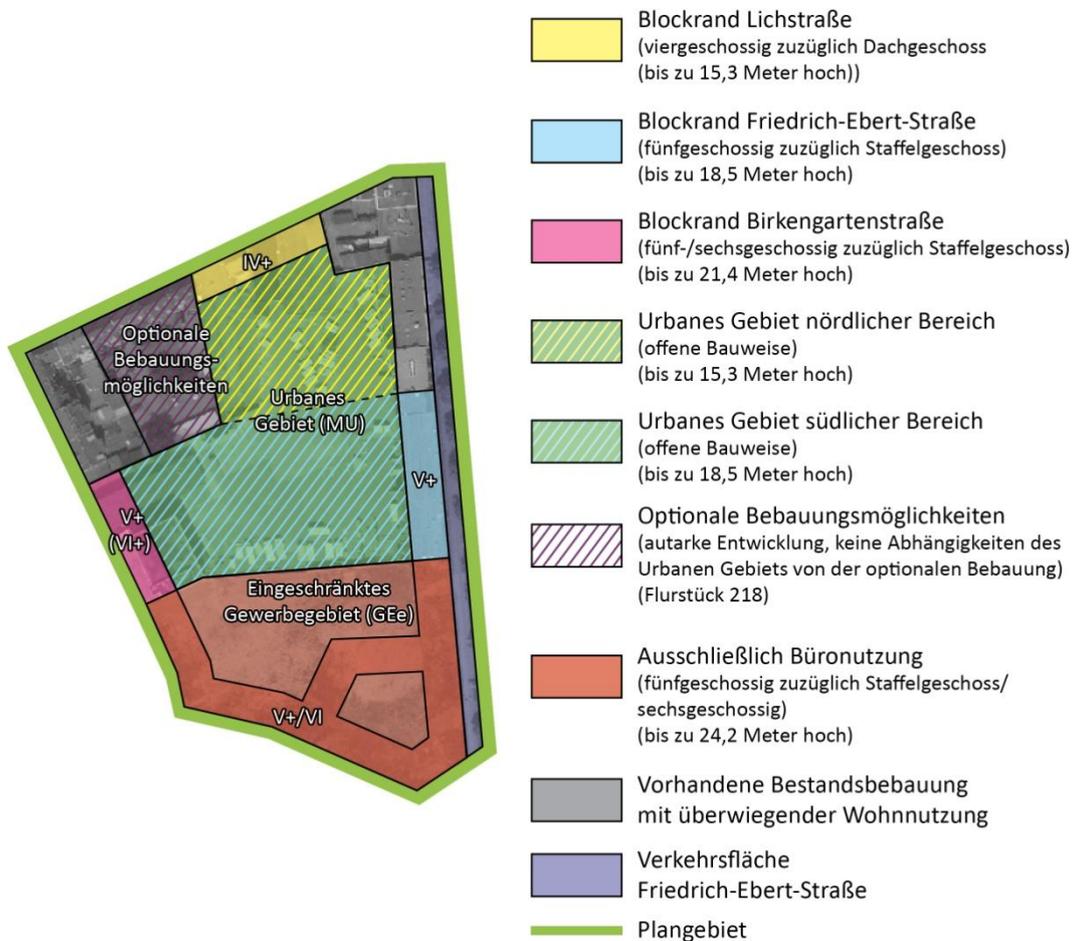
Für die vorzusehende Bürobebauung im Süden des Plangebiets ist eine Begrenzung auf 5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss (funktioniert nur, wenn ein 2-Bund umgesetzt werden kann), bzw. optional maximal 6 Vollgeschosse anzustreben. Der zukünftige Bebauungsplan sollte eine zukünftige Optimierung in diesem Bereich zulassen, weshalb die Option einer Umsetzung von 6 Vollgeschossen mitgedacht werden soll. Dabei ist die absolute Höhe von bis zu 24,2 m zu berücksichtigen.

Der innere Bereich des Urbanen Gebiets ist in einer offenen Bauweise zu gestalten. Für den Innenbereich sind – auch in Hinblick auf die Geschosshöhe – die Anforderungen, die sich aus dem Schallschutz ergeben, zu berücksichtigen. Das grundsätzliche Konzept sieht eine weitgehend geschlossene Bebauung für den äußeren Block (an den Rändern des Plangebiets) und eine aufgelockerte Bebauung im Inneren vor. Diese Form der Bebauung leitet sich aus den nördlich anschließenden Blockstrukturen her. Alternativen (Lücken/Fugen) sind bei sinnvollen Konzepten möglich.

Grundsätzlich sind die Geschosshöhen in Bezug auf den erforderlichen Schallschutz zu sehen. Für das Gebiet sind weiterhin ausreichend (begrünte) Durchwegungen zu schaffen.

Für das Flurstück 218 (Fremdgrundstück) können optionale Bebauungsmöglichkeiten konzipiert werden. Hier ist jedoch eine autarke Entwicklung zwingend vorgegeben, sodass es zu keinen baulichen Abhängigkeiten zwischen dem Urbanen Gebiet im Norden und der optionalen Bebauungsmöglichkeit des Flurstücks 218 kommt. Auf dem Flurstück 218 befindet

sich im Bestand eine Durchfahrt in den rückwärtigen Hof. Bei einer optionalen Bebauung des Flurstücks 218 muss die notwendige Erschließung auf dem eigenen Flurstück erfolgen (auch hier sind keine Abhängigkeiten der Entwicklung zum Urbanen Gebiet im Norden zulässig).



3. Bauprogramm

Für den nördlichen Bereich (das Urbane Gebiet) werden zur Orientierung eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 vorgegeben. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sollen hier nicht ausgeschöpft werden.

Für den südlichen Bereich (das eingeschränkte Gewerbegebiet) kann eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Grundsätzlich sollten die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden. Konzeptabhängig kann eine Überschreitung von einer GFZ bis zu 2,7 vorgesehen werden, da an diesem exponierten Standort städtebauliche Gründe für eine Überschreitung der Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung vorliegen. Durch eine Blockrandbebauung im Süden könnten die vorhandenen baulichen Strukturen und typischen Dichtewerte aus der unmittelbaren Nachbarschaft am Ludwig-Erhard-Platz aufgegriffen und fortgesetzt werden.

In dem Urbanen Gebiet ist eine überwiegende Wohnbebauung vorzusehen. Die Wohnnutzung soll mit maximal 80 % der Geschossfläche festgelegt werden, um eine ausreichende Durchmischung sicherzustellen. Es sollen unterschiedliche Wohntypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen realisiert werden.

Die teilnehmenden Büros sollen darüber hinaus zwei Gruppen einer Großtagespflege (Kinderbetreuung) für je mit bis zu 9 Kinder oder eine Einrichtung zur Altenpflege (zum Beispiel betreutes Wohnen / Wohngruppen) in die Planung integriert werden. Entsprechende Außenbereiche sind hier vorzusehen. Weitere soziale oder kulturelle Nutzungen sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind bereits Gastronomiebetriebe vorhanden. Innerhalb des Urbanen Gebietes können weitere Gastronomiebetriebe, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (im Randbereich) oder Praxen vorgesehen werden. Es ist eine dem Bestand an der Lichstraße und Friedrich-Ebert-Straße folgende, gemischte Nutzung zu berücksichtigen.

Der südliche Bereich des Plangebiets soll ausschließlich für Büronutzung vorgesehen werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass es sich hier um eine reine Büronutzung ohne Kundenverkehr, beziehungsweise einem Kundenverkehr handelt, welcher den nach gesamtstädtischem SEVESO-Gutachten erforderlichen Betreuungsschlüssel berücksichtigt.

Das Gewerbe im Süden soll als städtebauliche und architektonische Landmarke wahrgenommen werden, die im Zusammenspiel mit der nördlichen Bebauung des Plangebiets als Entrée zur Innenstadt dient. Die funktionalen Anforderungen für das Gewerbe im Süden des Plangebiets sind nachfolgend stichpunktartig zusammengefasst:

- Flexible Aufteilung und Erschließung der Nutzungseinheiten
- Möglichkeit der kleinteiligen (maximal 400 m²) Vermietung von Nutzungseinheiten (das heißt Adressbildung / Eingänge erforderlich)
- Bildung von Abschnitten
- Maximale Baumasse pro Bauabschnitt ca. 11.500 m²
- Intelligente und wirtschaftliche Lösungen für das Parken (eine vollständige Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen ist wirtschaftlich nicht umsetzbar)
- Erbringung des Stellplatznachweises

Die Ausloberin hat im Rahmen von Testentwürfen Orientierungswerte für die zu schaffende Bruttogeschossfläche (BGF) ermittelt. Diese sehen eine BGF von mind. 18.000 m² für Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschosse für den nördlichen Bereich (im Urbanen Gebiet ohne zu erhaltende Bestandsbebauung), der überwiegend von Wohnnutzung geprägt sein soll, vor. Darin zu berücksichtigen sind insgesamt 20 % der Bruttogeschossfläche für Büro- und Dienstleistung sowie die Einrichtungen für die Großtagespflege oder Altenpflege. Die Ausloberin strebt in Hinblick auf wirtschaftliche Gesichtspunkte eine gute Ausnutzung des Grundstücks an.

Für den südlichen Bereich des Plangebiets, der ausschließlich für die Büronutzung vorgesehen ist, wird eine oberirdische BGF von 12.000 – 15.000 m², realisierbar in mindestens zwei Bauabschnitten, angestrebt.

Im Plangebiet soll auch öffentlich geförderter bzw. preisreduzierter Wohnungsbau ermöglicht werden. Hier ist ein Anteil von 30 % der zu planenden Wohneinheiten vorgesehen. Eventuell geplante Wohngruppen können dabei angerechnet werden. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen getroffen. Dabei soll der öffentlich geförderte/preisreduzierte Wohnungsbau vorrangig in kleineren Einheiten vorgesehen und nach Möglichkeit in einem separaten Gebäude untergebracht werden.

Insgesamt soll eine Durchmischung der unten aufgeführten Wohnungsgrößen innerhalb der Gebäude erfolgen.

4. Wohnungsmix

Für das Bauprogramm der Wohnnutzung sind folgende Wohnungsgrößen für den freifinanzierten Wohnungsbau einzuhalten:

Wohnungstyp	Wohnungsgröße	Prozentualer Anteil
2-Zimmer Wohnungen	ca. 50 – 65 m ² Nettowoohnfläche	ca. 45 %
3-Zimmer Wohnungen	ca. 75 – 90 m ² Nettowoohnfläche in „Normalgeschossen“ – bis zu 100 m ² Nettowoohnfläche in Nichtvollgeschossen (Penthouse)	ca. 45 – 50 %
4-Zimmer Wohnungen	ca. 90 – 110 m ² Nettowoohnfläche in „Normalgeschossen“ – bis zu 120 m ² Nettowoohnfläche in Nichtvollgeschossen (Penthouse)	ca. 5 – 10 %

Pro Wohnung ist ein Abstellraum innerhalb der Wohnung von 1 – 2 m² vorzusehen. Zusätzlich ist ein Abstellraum gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen außerhalb der Wohnung vorzusehen.

Die oben genannten Wohnungsgrößen sind Richtwerte. Es ist individuell für jede Wohnung zu überlegen, welche Raumgrößen benötigt werden. Die Grundrisse sollten variabel sein. Küchen sind so zu planen, dass diese auch als separater Raum funktionieren (natürlich Belichtung). Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind vorrangig kleinere Wohnungen in Übereinstimmung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen vorzusehen.

5. Allgemeine Anforderungen an die Gebäude

Zusätzlich werden nachfolgende allgemeine Anforderungen an die zu konzipierenden Gebäude und Wohnungen innerhalb des nördlichen Gebietes (Urbanes Gebiet) gestellt:

- Das Hauptmaterial der Fassaden ist als Verblendmauerwerk ggf. in Kombination mit Naturstein, keramischen Platten, etc.) auszuführen.
- Die Geschosshöhen (von OK Fertigfußboden bis OK Fertigfußboden) der Regelgeschosse sind mit ca. 2,90 m zu planen.
- Fenster sind mit Sonnenschutzelementen oder mit elektrischen Rollläden auszustatten.
- Die Gebäude sind barrierefrei und mit Aufzug auszustatten.
- Maisonette-Wohnungen sind zu vermeiden.

- Waschmaschinenanschlüsse und Trockner sind nur im Keller unterzubringen.
- Bäder und Küchen sind soweit möglich mit Fenstern auszustatten.
- Gäste-WC's bei Wohnungen ab 3-Zimmern sollten grundsätzlich mit Duschen ausgestattet werden.
- Balkone sollen eine Tiefe von ca. 2,30 m – 2,50 m aufweisen.

Für das Gewerbe im Süden soll sich bei der Fassadengestaltung als durchgängiges Gestaltungselement an die neue Bebauung der pronova BKK südwestlich des Plangebiets orientiert werden. Für die Fassaden der Gebäudekörper für die gewerbliche Nutzung (Büro) soll Klinker das vorherrschende Material darstellen.

Hin zum Ludwig-Erhardt-Platz ist eine Teilgrünfassade mit Bewässerungssystem gewünscht. Weitere Fassadenbegrünungen an anderen Stellen sind vorzusehen. So soll das Thema Innovation und Nachhaltigkeit nach außen hin verdeutlicht werden.

6. Barrierefreiheit

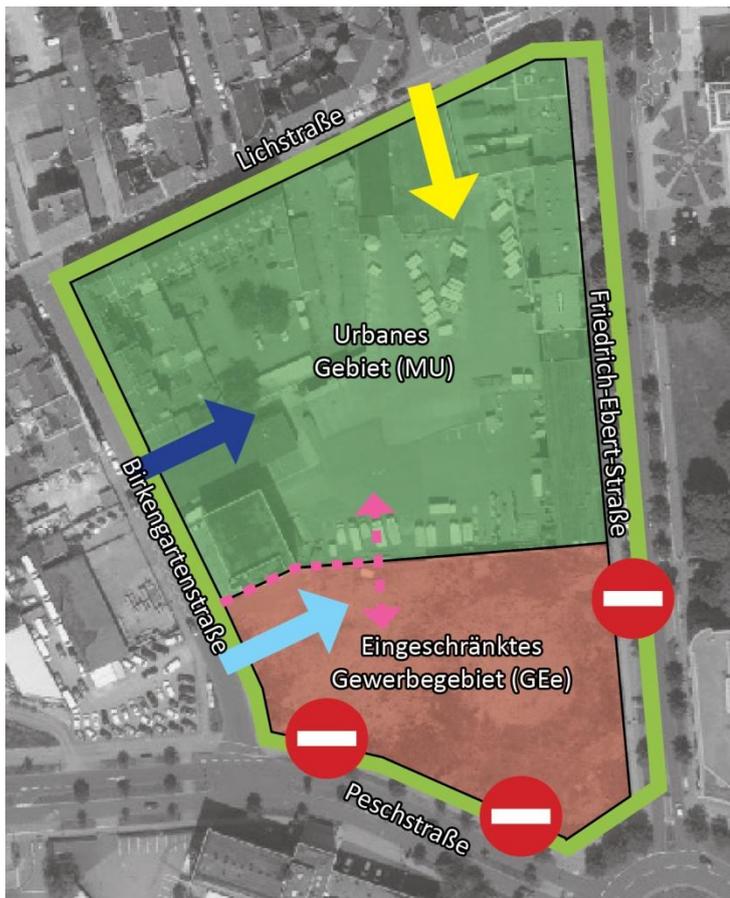
Für die Planung sind die Belange der Barrierefreiheit von wichtiger Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist neben der barrierefreien Gestaltung der Freianlagen, ebenso die barrierefreie Planung der Wohnungen in der Grundrissqualität zu berücksichtigen.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über die umliegenden Straßen erfolgen. Es gibt mit dem Urbanen Gebiet im Norden und dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Süden grundsätzlich zwei Erschließungsabschnitte. Es sind bisher keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen für das Plangebiet zur inneren Erschließung vorgesehen. Eingeschränkte bzw. temporäre Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, Pflegedienste, Paketdienste sowie ggf. die Müllabfuhr und Zugänge für Fuß- und Radfahrer sind jedoch erforderlich, um auch die inneren Bereiche des Plangebiets zu erreichen. Die Erschließung mittels Kfz soll von den umliegenden Erschließungsstraßen vorzugsweise direkt in Tiefgaragen erfolgen.

Der südliche Teil (eingeschränktes Gewerbegebiet) soll durch eine zentrale Zufahrt von der südlichen Birkengartenstraße aus erschlossen werden. Zufahrten von der Peschstraße sind aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Zufahrten von der Friedrich-Ebert-Straße sind ebenfalls nicht zulässig. Der nördliche Teil des Plangebiets (Urbanes Gebiet) soll über die Lichstraße und die Birkengartenstraße erschlossen werden. Vorzugsweise ist mehr als eine Erschließungsanbindung vorzusehen, um auch einer Bauabschnittsbildung gerecht zu werden und überschaubare Größen an Tiefgaragen zu behalten.

Vorzugsweise sollten die Zufahrten für die verschiedenen Nutzungen getrennt werden, sodass es separate Zufahrten jeweils für das Urbane Gebiet und eine für die Büronutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) gibt. Es besteht alternativ auch die Möglichkeit konzeptabhängig eine zentrale und kombinierte Zufahrt an der Birkengartenstraße für das Urbane Gebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet anzuordnen. Ausgehend von der zentralen Zufahrt erfolgt dann eine Verteilung der Verkehre nach Norden und Süden.



-  Urbanes Gebiet (MU)
-  Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
-  Erschließung MU über Lichstraße
-  Erschließung MU über Birkengartenstraße
-  Erschließung GEe über Birkengartenstraße
-  Alternative kombinierte Zufahrt im Übergang MU / GEe über Birkengartenstraße
-  Keine Erschließung über Peschstraße und Friedrich-Ebert-Straße
-  Plangebiet

8. Mobilitätsstation

In das Gesamtkonzept ist an geeigneter Stelle eine innovative Mobilitätsstation (beispielsweise Car-Sharing, Leihfahrräder, Lastenräder, u.Ä.) zu integrieren. Diese soll einem attraktiven, smarten und leicht auffindbaren Konzept zugrunde liegen. Durch die Integration in das Mobilitätskonzept kann eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden. Alternative und innovative Mobilitätsformen jenseits des üblichen motorisierten Individualverkehrs werden ausdrücklich befürwortet.

9. Ruhender Verkehr

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist die Schaffung von Tiefgaragen vorzusehen. Auf oberirdische Stellplätze ist weitgehend zu verzichten. Lediglich im südlichen Teil des Plangebiets (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind für die Gewerbenutzung bis maximal 40 % oberirdische Stellplätze zulässig, sofern diese verträglich in das Freiflächenkonzept eingebunden werden können.

Für den privaten Stellplatzbedarf ist von einem Schlüssel von 0,75 STP – 1 STP je Wohneinheit auszugehen.

Für die Gewerbenutzung (12.000 – 15.000 m² BGF) im südlichen Teil des Plangebiets (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind mindestens 110 Stellplätze vorzusehen.

Für die Büronutzung im nördlichen Bereich des Plangebiets (MU) sind entsprechende Stellplätze zu berücksichtigen. Hier kann aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung ein reduzierter Stellplatzschlüssel herangezogen werden.

Des Weiteren ist die Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder in angemessener Zahl zu berücksichtigen (sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die Wohnnutzung). Bei Fahrradabstellplätzen in Tiefgaragen ist auf eine ausreichend lichte Raumhöhen und leichte Zugänglichkeit zu achten.

Zusätzlich sind für die jeweiligen Nutzungen ausreichend Besucherparkplätze bereitzustellen.

10. Freiraumgestaltung

Aufgabe ist es, für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnergruppen qualitativ hochwertige Freiflächen bereitzustellen. Die Schaffung von Räumen zur Stärkung des nachbarschaftlichen Gefüges ist in der Planung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gegebenenfalls Hinweise an die ehemalige Brauereinutzung in die Freiraumgestaltung einfließen können.

Der Nachbarschaftsgedanke stellt einen wesentlichen Aspekt der Aufgabenstellung dar. Das Zusammenspiel zwischen Architektur und Freiraumgestaltung soll zur Vielfalt sowie zur Schaffung einer lebendigen und urbanen Wohn- und Arbeitsatmosphäre beitragen. Es sind Mietergärten, Gemeinschaftsgärten sowie weitere Frei- und Platzflächen innerhalb der Blockrandbebauung einzuplanen. Das Zusammenspiel zwischen Baukörpern und Freiraumgestaltung soll zur Vielfalt sowie zur Schaffung einer lebendigen und urbanen Wohnatmosphäre beitragen. Die Innenhöfe sollen qualitativ gestaltet werden und hohe Aufenthaltsqualitäten in dem ansonsten stark verdichteten Quartier bieten.

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend versiegelt, zu berücksichtigende Vegetation oder Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die zukünftigen Freibereiche und Gärten sind überwiegend zu begrünen. Bei der geplanten Bebauung sind Flachdächer ebenfalls mindestens mit einer extensiven Begrünung auszustatten. Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Innovative Begrünungskonzepte werden seitens der Ausloberin ausdrücklich gewünscht. Diese können beispielsweise in Form von Fassadenbegrünung oder Gründächern eingesetzt werden.

In der Planung sollten Aspekte berücksichtigt werden, die der urbanen Hitzebelastung entgegenwirken. Hierzu zählen Verschattung durch Architektur und Bäume, erhöhte Rückstrahlung durch helle Oberflächen von Bauten und Flächen sowie die kühlende Verdunstung durch Vegetation.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW sind private Kinderspielflächen innerhalb des Plangebiets nachzuweisen. Die Spielflächen sollten in ein System von gemeinschaftlich und privat nutzbaren Grünflächen eingebunden sein, eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und somit zur Identitätsstiftung innerhalb des neuen Wohnquartiers beitragen. Aus diesem Grund sollen zentral im Plangebiet Kommunikations- und Spielflächen vorgesehen werden, die identitätsstiftende Merkmale aufgreifen und in die Planung integrieren.

Um ein qualitätsvolles Wohnumfeld sicherzustellen, sind Müllsammelplätze oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen vorzugsweise in die Gebäude bzw. in die Tiefgaragen zu integrieren.

Auch für die Gewerbenutzungen sind im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorzusehen. Hier sind insbesondere die Innenhöfe mit Begrünungen/Bepflanzungen vorzusehen. Oberirdische Stellplätze sind zu begrünen.

Eine gestalterische Verzahnung der Grün- und Freiräume zwischen dem Bereich Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet wird begrüßt.

11. Nachhaltigkeit

Der Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit spielt bei der zukünftigen Entwicklung des Plangebiets eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund sind von den teilnehmenden Büros Konzepte zu erbringen, die den Nachhaltigkeitsgedanken berücksichtigen und fördern. Erwartet werden Beiträge, welche das Kleinklima verbessern. Innovative Lösungen für die Fassaden- und Dachgestaltung, wie beispielsweise Dachbegrünung und Teilgrünfassaden, werden gewünscht.

12. Klimaschutz

Die Stadt Leverkusen hat Klimabausteine formuliert, die der praktischen Umsetzung des Klimaschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung dienen sollen. Nachfolgend sind vier der insgesamt sechs Klimabausteine dargestellt, die innerhalb des Verfahrens Anwendung finden sollen.

Klimabaustein 1 – Energetischer Gebäudezustand neuer Baugebiete, Umsetzung des EnEV über gesetzliches Mindestmaß

Die jeweils gültigen Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zum Verbrauch von Heizung und Warmwasser in kWh/(m² a) Wohnfläche sollen bei allen Gebäuden des Baugebiets um mindestens 10% unterschritten werden. Dies ist bei Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Klimabaustein 2 – Aktive/passive Solarenergienutzung

Durch die Planung soll (im vorliegenden Fall für das Urbane Gebiet, da für das eingeschränkte Gewerbegebiet kritisch) die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie ermöglicht werden.

Klimabaustein 3 – Grüne Siedlung

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und die Dächer sollen begrünt werden. Dadurch soll der zur Verfügung stehende Raum optimal genutzt werden.

Klimabaustein 4 – Kompakte/verdichtete Stadt – Stadt der kurzen Wege

Das städtebauliche Konzept hat die Sanierung und Revitalisierung einer innerstädtischen, teilweise brach liegenden Fläche zum Ziel. Diese Nachverdichtung soll keine neuen Flächen verbrauchen und trägt durch die zentrale Lage und die Nähe zum Zentrums- und Einzelhandelsbereich zur Umsetzung des Konzepts der

Stadt der kurzen Wege bei. Die kompakte Bauweise verringert zudem die Immissionen und schafft möglichst viel Freiraum zwischen den Gebäuden.

13. Lärmschutz

Lärmschutzmaßnahmen gegen den einwirkenden Straßenverkehrslärm

Für die maßgeblich betroffenen Fassaden und Baukörper (längs der Peschstraße und der unteren Friedrich-Ebert-Straße) sollten vorzugsweise weniger sensible Nutzungen (Gewerbenutzungen) geplant werden. Dies wird durch die Vorgaben der Planung, hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet umzusetzen, bereits berücksichtigt. Im Urbanen Gebiet kann auch an den äußeren Rändern eine Wohnnutzung mit Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. Grundrisslösungen erfolgen.

Im Folgenden wird eine mögliche Planungsvariante für eine Lärmschutzmaßnahme aufgezeigt. Es werden weitere innovative Lösungsvorschläge der Büros begrüßt, die dargestellte Maßnahme ist nur eine Option.

Lärmschutzmaßnahmen gegen den einwirkenden Gewerbelärm

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind Lärmschutzmaßnahmen für die Planung erforderlich. Gemäß Schallschutzgutachten, das den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt wird, wurden verschiedene Planungsvarianten untersucht. Zum Schutz der geplanten Nutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes ist eine abschirmende Bebauung vorzusehen. Hier kann gegebenenfalls die geplante Bürobebauung im Süden eine schallabschirmende Wirkung entfalten. In der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Varianten 2 bis 4 unterschiedliche Gebäudehöhen für die Bürobebauung im Süden sowie die nördlich anschließende Bebauung im Urbanen Gebiet betrachtet. In allen Varianten ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte längs der Birkengartenstraße zu verzeichnen. Es sind daher in den Entwürfen entsprechende Lösungen zum Immissionsschutz zu erarbeiten.

Grundsätzlich soll die gewerbliche Nutzung frühzeitig, gegebenenfalls bereits vorgezogen, nach § 34 BauGB erstellt werden. Dies kann derzeit noch nicht sichergestellt werden, daher wurde in der schalltechnischen Untersuchung ein Szenario für eine zeitlich unabhängige Entwicklung der Gebiete Nord- und Süd untersucht.

Eine Variante für eine unabhängige bzw. vorgezogene Entwicklung des Urbanen Gebietes im Norden ist die Planungsvariante 5 (siehe Plangrundlagen). Diese Option sieht eine Glaswand mit lärmabschirmendem Effekt vor. Die Lage dieser Glaswand orientiert sich an der Abstandslinie, die sich aus den Seveso-II-Richtlinien ergibt und wäre zwingend einzuhalten. Die Lage ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Die Planung der Glaswand für den Schallschutz wurde insbesondere in Hinblick der unabhängigen Entwicklung der Teilbereiche (südlicher und nördlicher Bereich) des Plangebiets als Option gesehen. Von den teilnehmenden Büros können kreative Lösungen für den Lärmschutz erbracht werden, die von der Empfehlung der Glaswand abweichen, wenn bei den vorgeschlagenen Lösungen ein gleichwertiger Schallschutz gewährleistet wird. Eine gute Belichtung aller Wohnungen muss zwingend gegeben sein. Ziel ist demnach eine unabhängige Entwicklung für beide Teile des Plangebietes (Urbanes Gebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet), welche in Einklang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes stehen.



14. Technische Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist heute bereits an bestehende Versorgungsstrassen angeschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, inwieweit eine Ertüchtigung oder Erweiterung der angrenzenden Versorgungsstrassen mit Wasser, Strom und weiteren Medien erforderlich ist.

Zur Versorgung der Wärmelieferung ist vorgesehen, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz (Energieversorgung Leverkusen (EVL)) anzuschließen.

Entwässerung

Das Plangebiet ist heute bereits an die Kanalisation angeschlossen. Im weiteren Verfahren ist zu überprüfen, inwieweit eine Ertüchtigung oder Erweiterung der Entwässerungsanlagen erforderlich ist.

Das Schmutzwasser der zukünftigen Wohnbebauung kann der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden.

Wasser

Bei einer Überplanung der Grundwassermessstelle (siehe Teil B, Kapitel Wasser) muss ein entsprechender Ersatzstandort nachgewiesen werden. Das Versetzen der Grundwassermessstelle sowie der Rückbau ist dabei frühzeitig bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Leverkusen anzuzeigen und genehmigen zu lassen.

Die vorhandene Brunnenanlage kann zurückgebaut, beziehungsweise verfüllt werden, ohne einen Ersatzstandort nachweisen zu müssen.

Abfallentsorgung

Im weiteren Verfahren ist die Abfallentsorgung zu überprüfen. Hier können die Baugebiete jeweils über die öffentlichen Straßen im Umfeld erreicht werden. Die Befahrung des inneren Gebietes durch Müllfahrzeuge wird derzeit als erforderlich angesehen, da auf den umliegenden öffentlichen Straßen nicht genügend Flächen für die Abfallentsorgung vorhanden sind. So kann beispielsweise eine Durchfahrbarkeit von der Lichstraße (ins Innere des Gebiets führend) zur Birkengartenstraße angedacht werden. Diese Durchfahrt könnte dann auch von der Feuerwehr genutzt werden.

15. Klima und Luft

Von den teilnehmenden Büros sollen Maßnahmen zur Reduzierung von Überhitzung und Überflutung durch Starkregenereignisse aufgezeigt werden, beispielsweise durch:

- Reduzierung der Flächenversiegelung
- Ausrichtung der Baukörper
- Vernetzung von Freiräumen
- Begrünungsmaßnahmen (Bepflanzung, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Offene, naturnahe Entwässerung bzw. Wasser als Element einbringen

Aus diesem Grund sind von den teilnehmenden Büros verschiedene Lösungen zu formulieren, die der Hitzebelastung entgegenwirken.

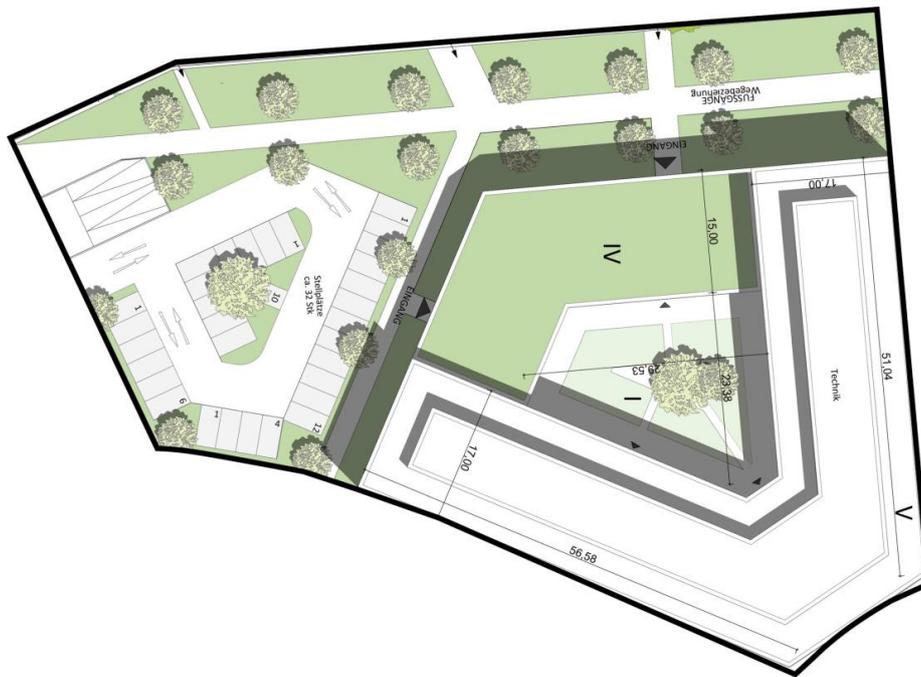
16. Bauabschnitte

Für die Umsetzung des Vorhabens (Urbanes Gebiet im Norden und eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden) sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden. Dabei sind vorhandene Strukturen sowie Parzellierungen in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption zu berücksichtigen.

Für den südlichen Teil des Plangebiets besteht das Interesse einer Entwicklung auf Grundlage nach § 34 BauGB. Hier ist weitestgehend eine straßenrandbegleitende Bebauung durch 5 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss (funktioniert nur, wenn ein 2-Bund umgesetzt werden kann), bzw. optional maximal 6 Vollgeschosse, mit Büronutzung vorgesehen. Da es für einen nennenswerten Teil des geplanten Gewerbegebietes bereits einen konkreten Interessenten gibt und das Ansiedlungsinteresse dringend und groß ist, wird derzeit geprüft, ob diese Entwicklung nach § 34 BauGB realisiert werden kann. Aus diesem Grunde werden bereits Vorgaben für diesen Teilbereich für die Mehrfachbeauftragung aufgenommen, sodass eine parallele Bearbeitung und Planung stattfinden kann. Der nördliche Bereich (überwiegend Wohnnutzung im Urbanen Gebiet) und der

südliche Bereich (Gewerbe) des Plangebiets sollen unabhängig voneinander realisierbar sein, insgesamt jedoch ein harmonisches Gesamtbild ergeben.

Der südliche Bereich ist Teil der Mehrfachbeauftragung und Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Es sind die in den oberen Kapiteln benannten Vorgaben zur Bauweise, Geschossigkeit und Erschließung zu berücksichtigen. Als Orientierung dienen die in den Plangrundlagen beigefügten Bebauungsvorgaben für den Südteil, die nachfolgend vereinfacht dargestellt sind (Quelle: Landmarken AG):



Es werden in der Mehrfachbeauftragung Aussagen zum architektonischen Erscheinungsbild sowie zur Fassadengliederung gewünscht. Die Ausloberin erwartet Beispielfassaden zum Ludwig-Erhardt-Platz/Pesch-Straße, der Fridrich-Ebert-Straße und dem Blockinnenbereich. Es soll beantwortet werden, wie die Fassade im Blockinnenbereich, bei geringen Gebäudeabständen (Fensteröffnungen etc.), beschaffen sein soll. Auch sollen Lösungen zur Stellplatzorganisation sowie zur Freiraumbeschaffenheit vorgeschlagen werden. Auch wenn eine vorgezogene Entwicklung vollzogen werden soll, ist der Ausloberin und der Stadt Leverkusen eine Integration dieses Bausteins in ein stimmiges Gesamtkonzept wichtig.

17. Baukosten / Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bebauung spielt eine große Bedeutung. Um im Sinne des „bezahlbaren Wohnraums“ zu handeln, soll ein kostensparender Umgang mit den Ressourcen verfolgt werden. Weiterhin sollen Elemente des „seriellen und modularen Bauens“ berücksichtigt werden.