



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1523

Der Oberbürgermeister

V/61-613-Rahmenplan Postgelände-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.11.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	10.11.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Rahmenplanung "Postgelände Leverkusen-Wiesdorf"
- Beschluss als Rahmenplan

Beschlussentwurf:

Der Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ (Anlagen 1 und 2a der Vorlage) wird gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), als sonstige städtebauliche Planung beschlossen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Der Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ zeigt die künftige städtebauliche Entwicklung für die innerstädtischen Flächen südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte auf. Er dient insbesondere der Steuerung nachfolgender Planungsverfahren, innerhalb derer die Entwicklung verbindlich festgelegt wird.

Lage, Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in besonderer Lage zum wichtigsten Entrée der City Leverkusen und direkt am Bahnhof Leverkusen-Mitte samt Zentralem Omnibusbahnhof (ZOB). Im Westen wird das Gebiet vom Europaring/B8, im Osten von den Bahnflächen der Strecke Köln-Hamm (Westf.), im Norden vom Bahnhof Leverkusen-Mitte/ZOB und im Süden von der Manforter Straße grob begrenzt. Die genaue Abgrenzung kann dem Rahmenplan (Anlage 2a) entnommen werden.

Der Rahmenplan umfasst in seinem Kern das Postgelände, auf dem heute die aus der ehemaligen Deutschen Bundespost hervorgegangenen Unternehmen der Deutschen Post AG/DHL, der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Postbank AG mit ihren Filialen und logistischen sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ihren Standort haben. Darüber hinaus sind die nördlich und südlich angrenzenden, überwiegend bebauten Flächen mit Blick auf eine qualitätvolle städtebauliche Integration und gesamtheitliche Entwicklung in das Plangebiet einbezogen worden. Der Rahmenplan gibt zudem auf den westlichen und östlichen Flächen die erforderliche Erschließungssituation auf dem Europaring/B8 sowie der bereits in Umsetzung befindlichen Planfeststellung zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) mit der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße wieder.

Historie/Verfahren

Ausgelöst durch die Planungen zur Umgestaltung des ZOB wurde bereits im Jahr 2016 durch den Rat der Stadt Leverkusen eine Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ des Planungsbüros HJP Heinz Jahnen Pflüger für den östlich des Europarings liegenden Teil der Innenstadt als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Gebiet umfasst die Flächen zwischen den Bahngleisen Köln-Düsseldorf im Osten, dem Europaring im Westen, der Dhünn im Norden und der Manforter Straße im Süden. Ziel der Konzeption war es, die städtebaulichen Potenziale dieses wichtigen Stadtraumes herauszuarbeiten.

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentierte sich auch weiterhin als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte/ZOB. Die zwischenzeitliche Veräußerung des nördlichen Abschnitts des heutigen Postgeländes und die Entwicklungsbestrebungen der neuen Eigentümerin (GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (GEVI), mit Sitz in Düsseldorf) haben die Stadt in den Jahren 2018/2019 dazu veranlasst, die vorgenannte Rahmenkonzeption aufzugreifen und mit den vorgelegten Bebauungs- und Nutzungsvorstellungen in ein qualitätsvolles städtebauliches Konzept zu überführen. Als Optimierungsverfahren wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit insgesamt fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Die dort getroffene Juryentscheidung zum Siegerentwurf des Planungsbüros Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH hat sich der Rat der Stadt Leverkusen durch einen Beitrittsbeschluss zu eigen gemacht (Vorlage Nr. 2019/2811).

Die Konzeption war infolgedessen - auf Anregungen aus der Jurysitzung - hin zu über-

arbeiten und zum Rahmenplan, bestehend aus dem Lageplan mit Erläuterungsbericht (Anlagen 1 und 2a/b), fortzuentwickeln. Gleichzeitig ergaben sich Anpassungsbedarfe aus dem Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“. Diesem Bebauungsplan mit nahezu deckungsgleichem Geltungsbereich war der Siegerentwurf für den Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019 einschließlich einer Informationsveranstaltung am 13.11.2019 zugrunde gelegt worden.

Innerhalb dessen sind Anregungen zu folgenden Themen eingegangen, die insbesondere auch die Ebene der Rahmenplanung betroffen haben:

- Schaffung einer barrierefreien Durchwegung und Querung des Quartiers ohne Berücksichtigung des Grundstücks der Deutschen Telekom Technik GmbH.
- Verbindung des Innenbereichs mit dem westlichen Quartiersrand durch mehr Transparenz im Erdgeschossbereich nach Westen.
- Prüfung der Optionen zur Herstellung einer neuen Brücke für zu Fuß Gehende und Radfahrende zur City C.
- Einfahrten zu den Tiefgaragen mit möglichst großem Abstand zum Knotenpunkt oder alternativ Rückstaulängen in die TG verlegen.
- Minimierung der Klimaauswirkungen der Bebauung durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung des Raums zwischen den Baukörpern.
- Berücksichtigung eines Wasserbeckens/Wasserspiels.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine geordnete Abfallentsorgung.
- Berücksichtigung der Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie von Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr.
- Berücksichtigung von ebenerdigen Fahrradabstellanlagen.

Die Anregungen aus der Jurysitzung sowie aus den o. g. Verfahrensschritten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I wurden geprüft und konnten überwiegend in die Planung aufgenommen werden (siehe unten).

Beschluss als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Nach Beschluss des nun vorgelegten Rahmenplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung wird dieser handlungsleitend und als Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sein. Er ist somit zentrale Voraussetzung, um insbesondere die Bebauungsplanverfahren zum Postgelände im Sinne der verfolgten städtebaulichen Zielvorstellungen durch- bzw. fortzuführen.

Mit dem Beschluss fügt sich der neue Rahmenplan als Teilbereich in die bisherige Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ mit ihrem nach Norden deutlich größeren Umgriff im Norden ein und löst diese für den südlichen Teilraum (ab Bahnhof Leverkusen-Mitte/ZOB) ab. Die in der vorherigen Konzeption niedergelegten Planungsvorstellungen für den Neubau des Bahnhofsgebäudes bleiben hierbei allerdings aufrechterhalten (siehe Vorlage Nr. 2016/1092, Anlage 1, Seiten 17 bis 19).

Ziele und Inhalte der Planung

Ziel des Rahmenplans sind die gesamtheitliche städtebauliche Neuordnung und Weiter-

entwicklung des zuvor genannten Areals. Im Bereich des Postgeländes, einschließlich angrenzender Grundstücke, soll ein Quartier entstehen, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge Leverkusens einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros, Dienstleistungen und auch Beherbergungsbetriebe (ein Hotel, des Weiteren sonstige Beherbergungsbetriebe im nördlichen Abschnitt des Postgeländes) geprägten Quartiers mit arrondierendem Einzelhandel zur Quartiersversorgung und Gastronomie.

Das städtebauliche Prinzip des Rahmenplans sieht für die Neustrukturierung des Postgeländes weiterhin ein hoch verdichtetes Baukonzept mit zwei langgestreckten, aufgelösten Blöcken vor. Das Neubauvolumen wird insgesamt ca. 56.000 m² BGF auf einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha (einschließlich Flächen der neuen Erschließungsstraße) betragen. Zwei Hochhäuser, als markante und identitätsstiftende Hochpunkte im Norden und Süden, markieren das neue Quartier und spannen einen halböffentlichen und von den hochfrequentierten Verkehrsstrassen des Europaring/B8 und der Bahnstrecke abgeschirmten Stadtraum zwischen den Blockrändern auf. Sie binden zudem den ca. 63 m hohen Fernmeldeturm ein, der weiter fortbestehen wird. Die Blöcke bestehen im Wesentlichen aus durchgängigen, nahezu gleich hohen 7- bis 8-geschossigen Baukörpern, die eine nahezu einheitliche Traufhöhe aufweisen und zum Europaring und im nördlichen Abschnitt der Heinrich-von-Stephan-Straße hin ein ruhiges Stadtbild vermitteln.

Zwischen den Blöcken stellt eine neue Erschließungsstraße eine Verbindung zwischen dem Europaring/B8 im Westen und der Heinrich-von-Stephan-Straße im Osten her. Diese wird eine Erschließung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte bei gleichzeitigem Freihalten des ZOB vom motorisierten Individualverkehr (MIV) ermöglichen. Bei der neuen Quartiersentwicklung im nördlichen Abschnitt kann über die neue Straßenverbindung frühzeitig ein Teil der Zielverkehre vom Europaring kommend in die Tiefgaragen gelenkt werden. Der Bau der Planstraße macht des Weiteren die Errichtung eines Brückenbauwerks für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen für die bedeutende Wegeachse erforderlich, die am östlichen Rand des Europaring und auf dem Niveau des Quartiers gelegen ist.

Ein Quartiersplatz bildet gegenüber dem Bahnhof einen attraktiven Auftakt, flankiert von einem Hotelneubau am westlichen Gebietsrand. Die zentrale, urban begrünte Achse mit hochwertiger Ausstattung soll der Erschließung des neuen Quartiers in Nord-Süd-Richtung, dem Aufenthalt und der Nutzungen sowie zur Ansiedlung von Außengastronomie dienen. Die Freiräume im Quartier sind über die querende Erschließungsstraße hinweg weitgehend niveaugleich und ohne technische Sonderlösungen miteinander verbunden.

Für eine integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung innerhalb der Grenzen des Rahmenplans bestehen für das unmittelbare Umfeld des Umstrukturierungsbereichs folgende Zielsetzungen:

- Erhalts des Gebietsabschnitts im nördlichen Teil des Plangebiets mit der Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen (WGL) und Jobcenter/AGL einschließlich einer optimierten Einbindung zwischen Bahnhof Leverkusen-Mitte/ZOB und dem Postgelände,
- Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes und eines Fahrradparkhauses,

- Beibehaltung der städtebaulichen Figur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teil des Plangebiets sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals an der Manforter Straße.

An die hochbauliche und freiraumplanerische Gestaltung des Quartiers werden über den Rahmenplan hohe Qualitätsansprüche für diesen zentralen innerstädtischen Standort formuliert. Für den komplexen Entstehungs- und Neuordnungsprozess des Postgeländes samt Umfeld zeigt der Rahmenplan zudem mögliche Entwicklungsphasen auf.

Fortentwicklung vom Siegerentwurf zum Rahmenplan

Die städtebauliche Grundidee wurde bei den erforderlichen Anpassungen weitgehend erhalten.

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den o.g. Bauleitplänen wurde die grundsätzliche Umsetzbarkeit der Rahmenplanung mittels Gutachten (Verkehr, Seveso, Lärm) bezogen auf das Gesamtareal bestätigt. Im Zuge dessen erfolgte die Planung des Knotenpunktes auf dem Europaring/B8 nun als lichtsignalisierte Kreuzung gegenüber dem bisherigen Kreisverkehrsplatz. Aus Gründen des Immissionsschutzes und mit Blick auf gesunde und attraktive Wohnverhältnisse musste zudem das Ziel zur Entwicklung eines durchmischten Quartiers mit Wohnnutzungen aufgegeben werden. Insgesamt wurde bei den vorgenannten Fachthemen bereits darauf geachtet, dass angesichts der sich abzeichnenden Entwicklung des Postareals in zwei Abschnitten (nördliches Postgelände im Eigentum der GEVI, südliches Areal im Eigentum der Telekom und weiterer Eigentümer) keine Vorteilnahme der Erstentwicklung (sog. „Windhundrennen“) entsteht und das Quartier zur Gänze umsetzbar bleibt.

Den überwiegenden Anregungen konnte Rechnung getragen werden. Sie wurden seitens des Architekturbüros bzw. Landschaftsarchitekturbüros geprüft und in den Rahmenplan übernommen. Dies betraf insb. die Schaffung einer barrierefreien Durchwegung und Querung des Quartiers, eine Erhöhung der Transparenz im Erdgeschossbereich, die Berücksichtigung von Begrünungsmaßnahmen, eines Wasserbeckens/Wasserspiels und ebenerdiger Fahrradabstellanlagen sowie der Anforderungen an eine geordnete Abfallentsorgung sowie der Belange der Feuerwehr sowie des Nachweises von erforderlichen Rückstaulängen in der Tiefgarage.

Voraussetzung aller künftiger städtebaulicher Veränderungen in diesem Bereich wird die Verlegung von Infrastruktureinrichtungen sein, die sich aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben hat. Hierfür zeichnen sich Lösungen ab, die zur Umsetzung des Rahmenplans innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung vorbereitet, bestätigt und sichergestellt werden müssen.

Hierzu zählen eine überörtlich bedeutsame Telekomleitung, die bisher auf den Flächen des Investors GEVI in West-Ost-Richtung verläuft und künftig im Bereich der herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraße geführt werden soll sowie Richtfunkverbindungen angesichts der Höhe der geplanten Bebauung (siehe Vorlage Nr. 2022/1525 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I).

Zudem muss künftig eine Anordnung einer sogenannten Safe-T-Fläche als Aufstellfläche für Telekommunikationseinrichtungen der Telekom Deutschland GmbH auf den südlichen Straßenflächen der Heinrich-von-Stephan-Straße für den Fall einer Havarie

(technische Störung größeren Umfangs) gewährleistet und gesichert werden. Diese Fläche ist heute auf dem Grundstück der Telekom südlich des Querriegels Heinrich-von-Stephan-Straße 12 ausgewiesen, das aber in die städtebauliche Gesamtentwicklung einbezogen werden soll. Eine städtebauliche Alternativprüfung ergab, dass sich ohne dessen Einbeziehung im Abschnitt südlich der Planstraße nur mehr ein städtebaulicher Torso des Gesamtkonzeptes mit großen Qualitätsverlusten verbliebe. Eine verbindliche Umsetzung der erzielten Abstimmung zwischen Stadt und Telekom wird bei Fortführung des Bebauungsplans Nr. 243/I herbeizuführen sein.

Auch eine Prüfung von Optionen zur Herstellung einer neuen Brücke für zu Fuß Gehende und Radfahrende zur City C erfolgte im Rahmen der Bearbeitung des Rahmenplans. Die Ertüchtigung oder ein Ersatzbau der bestehenden Brücke nördlich der Deutschen Rentenversicherung wurde zunächst gegenüber Brückenschlägen unmittelbar in Höhe der City C grundsätzlich als sinnvollste Lösung angesehen. Jedoch ergab eine tiefergehende Prüfung, dass eine barrierefreie Brückengestaltung aufgrund der in Teilen sehr beengten Verhältnisse auf den Nebenflächen des Europarings auch dort nicht möglich ist. Daher wurden Überlegungen angestellt, ob andernorts mit einer zusätzlichen Brücke eine bessere Verbindung zwischen Stadtzentrum und Postgelände für Radfahrende geschaffen werden könne. Es wurde ein Suchraum identifiziert, innerhalb dessen der neue Brückenschlag sinnvoll und möglich ist. Dieser liegt nun in Höhe des potenziellen Entwicklungsbereichs der Musikschule an der Friedrich-Ebert-Straße. Hier befinden sich geeignete Flächen in städtischem Eigentum. Dieser Brückenschlag könnte künftig auch die Bestandsbrücke ersetzen. Die Planung und notwendige Beschlussfassungen zu diesem Projekt erfolgen separat und nachgelagert.

Umsetzung des Rahmenplans und Ausblick

Eine Konkretisierung und rechtsverbindliche Umsetzung der Maßgaben des Rahmenplans gegenüber Dritten erfolgt in den darauf aufbauenden Bauleitplänen. Hierzu zählen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Vorlage Nr. 2022/1524) und insbesondere die nun anstehende Einleitung, Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ für das nördliche Investorengrundstück (siehe Vorlage Nr. 2022/1525) sowie die Fortführung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I für die verbleibenden südlichen Flächen des eigentlichen Postgeländes sowie dessen umgebende Flächen im Norden und Süden.

Hier werden neben den Rechtsplänen geeignete Wege vorgeschlagen werden, um die angestrebte hochwertige und in sich stimmige Gestaltung über die anstehenden Entwicklungsphasen und Eigentümer hinweg sicherzustellen. Hierzu werden die Anwendung eines Gestaltungshandbuchs und der Einsatz eines Gestaltungsgremiums zählen. Für die Realisierung der Verkehrsmaßnahmen werden zudem entsprechende Planungs- und Baubeschlüsse einzuholen sein.

Während die Planungen zum nördlichen Abschnitt des Postgeländes bereits weit fortgeschritten sind, werden die Gespräche mit dem südlichen Eigentümer weitergeführt und intensiviert werden. Auch die Einbindung des neu entstehenden Quartiers auf dem Postgelände in Richtung Norden bedarf weiterer Abstimmungen der Stadt mit der Eigentümerschaft. Erst infolge der Bebauungspläne und der Beschlussfassungen zum Straßen- und Brückenbau werden sich finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt beim kooperativen Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur ergeben (siehe Vorlage

Nr. 2022/1525 bzgl. des Knotenpunktes auf dem Europaring/B8 und der Planstraße samt dortiger Fuß-/Radwegebrücke). Die Entwicklung des Quartiers selbst, einschließlich der halböffentlichen Freiräume, obliegt weiterhin den privaten Eigentümern.

Hinweise:

Die Beschlussfassung ist Voraussetzung für die Fortführung der vorgenannten Bauleitplanverfahren (aktuelle Vorlagen Nr. 2022/1524 und Nr. 2022/1525).

Der Rahmenplan im Maßstab M 1:500 (Anlage 2a der Vorlage) wird nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund des Wunsches der Vorhabenträgerin und der Komplexität der Unterlagen, die eine fristgerechte Erstellung der Vorlage nicht ermöglichten, soll diese Vorlage zusammen den Beschlussvorlagen Nr. 2022/1524 und Nr. 2022/1525 noch in diesen Gremienturnus eingebracht werden.

Anlage/n:

20221523_RAH_Beschluss_1_Erläuterungsbericht_pws

20221523_RAH_Beschluss_2a_Plan_DIN A1_pws

20221523_RAH_Beschluss_2b_Plan_DIN A3_pws