



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1524

Der Oberbürgermeister

V/61-612-21_02_extern/ko
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2022
Datum

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

Betreff:

21. Änderung des Flächennutzungsplans - Postgelände Leverkusen Wiesdorf
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans in Wiesdorf im Teilbereich „Postgelände“ (Anlage 1 der Vorlage), einschließlich der Begründung, einschließlich Umweltbericht (Anlage 2 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung, einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche begrenzt durch eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße im Norden, dem Europaring (B8) im Westen, eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße im Süden und der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten.

Ziel und Zwecke der Planung:

Das zurzeit noch in Teilen genutzte Postgelände soll eine seiner Lagegunst entsprechenden Entwicklung als neues Stadtquartier zugeführt werden. Diese städtebauliche Neuordnung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

Im Bereich des Postgeländes, einschließlich angrenzender Grundstücke, soll ein Quartier entstehen, das sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge Wiesdorfs einfügt. Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich, unmittelbar südlich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB). Die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (GEVI) mit Sitz in Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des Postgeländes. Dazu hat die Eigentümerin bereits wesentliche Teile des Geländes erworben.

Aufgrund der besonderen Lage zum wichtigsten Entrée der City Leverkusen und direkt am Bahnhaltelpunkt Leverkusen-Mitte gelegen, hatte der Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 (siehe Vorlage Nr. 2017/2053) entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Gesamtkonzepts eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist. Das Ergebnis dieses Optimierungsverfahrens mit dem Siegerentwurf des Planungsbüros Ferdinand Heide aus Frankfurt wurde am 01.07.2019 durch den Rat der Stadt Leverkusen als Grundlage für die weiteren Planverfahren beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2019/2811).

Zur Entwicklung des Postgeländes und seines Umfelds auf Basis der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf.

Verfahrensstand:

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ (siehe Vorlage Nr. 2019/2926). Um zu Beginn der Bauleitplanverfahren die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden am 11.06.2019 und am 09.07.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung und städtischen Eigenbetrieben (Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR, TBL) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) statt.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 durchgeführt. Zusätzlich hat am 13.11.2019 eine Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung stattgefunden. Insgesamt wurden folgende Äußerungen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung, ergänzend zu den Äußerungen aus der Informationsveranstaltung, vorgetragen:

- 1 Äußerung aus der Öffentlichkeit.
- 28 Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 5 Äußerungen von Fachbereichen.

Schwerpunkt der Äußerungen aus der Öffentlichkeit bildeten folgenden Themen:

- Schaffung von Wohnbebauung im Plangebiet.
- Berücksichtigung der Störfallthematik aufgrund der Nähe zum CHEMPARK.
- Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.

Themenschwerpunkt der Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Fachbereiche waren:

- Anregung zur Beibehaltung der Flächendarstellung als Sonderbaufläche (S).
- Anregung zur Darstellung einer gemischten Baufläche (M).
- Hinweis zur Begutachtung der bestehenden starken Belastung der Verkehrswege in der Umgebung des Plangebiets/in Wiesdorf im Rahmen des Verkehrsgutachtens.
- Berücksichtigung des planfestgestellten Verlaufs der Heinrich-von-Stephan-Straße sowie der neu geplanten Gleisanlagen des RRX sowie Berücksichtigung der von dem geplanten Streckenverlauf ausgehender Immissionen.
- Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien im Plangebiet, dem Erfordernis zur Sicherstellung eines Weiterbetriebs und das Erfordernis zur Verlegung von Richtfunktrassen/Telekommunikationslinien bei Umsetzung der Planung.
- Hinweis auf bestehende Ferngasleitungen sowie die Trasse der planfestgestellten Umlegung der Ferngasleitung in der Heinrich-von-Stephan-Straße.
- Hinweis auf die bestehende Störfallthematik hinsichtlich der Nähe zum CHEMPARK Leverkusen und die damit eventuellen verbundenen Auswirkungen im Störfall.
- Hinweis auf bestehende Lärmbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie dem Erfordernis geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Anregung zur Erstellung eines Erschütterungsgutachtens aufgrund der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Gleisanlagen.
- Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung, Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie von Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind keine wesentlichen Bedenken oder Einwände gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangen.

Weiteres Vorgehen:

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung zum Änderungsverfahren des FNP und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I wurde die städtebauliche Konzeption zum Rahmenplan fortentwickelt und dem Rat zum Beschluss vorgelegt. Es erfolgt nun die Loslösung eines Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 243/I, für welchen der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ gemäß § 12 Abs. 3 BauGB in der Entwurfsfassung erstellt wurde. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teilbereich des ehem. Postgeländes. Die restlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 243/I sollen zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden.

Die öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitgleich zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I. Die Information der Bürgerinnen und Bürger zu diesem Verfahrensschritt erfolgt über das Amtsblatt der Stadt Leverkusen.

Hinweise:

Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekannt gemacht werden.

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung 21. Änderung FNP Postgelände

Anlage 2: Begründung incl. Umweltbericht 21. Änderung FNP Postgelände