



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 Leverkusens 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 Jahn 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 überarbeiten 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 Weiterentwicklung 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 Europarings/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 Europarings 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 Wohnungsgesellschaft 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 ermöglichen, soll diese Vorlage zusammen mit den Beschlussvorlagen Nr. 2022/1524 und Nr. 2022/1525 noch in diesem Gremien-terminus eingebracht werden.

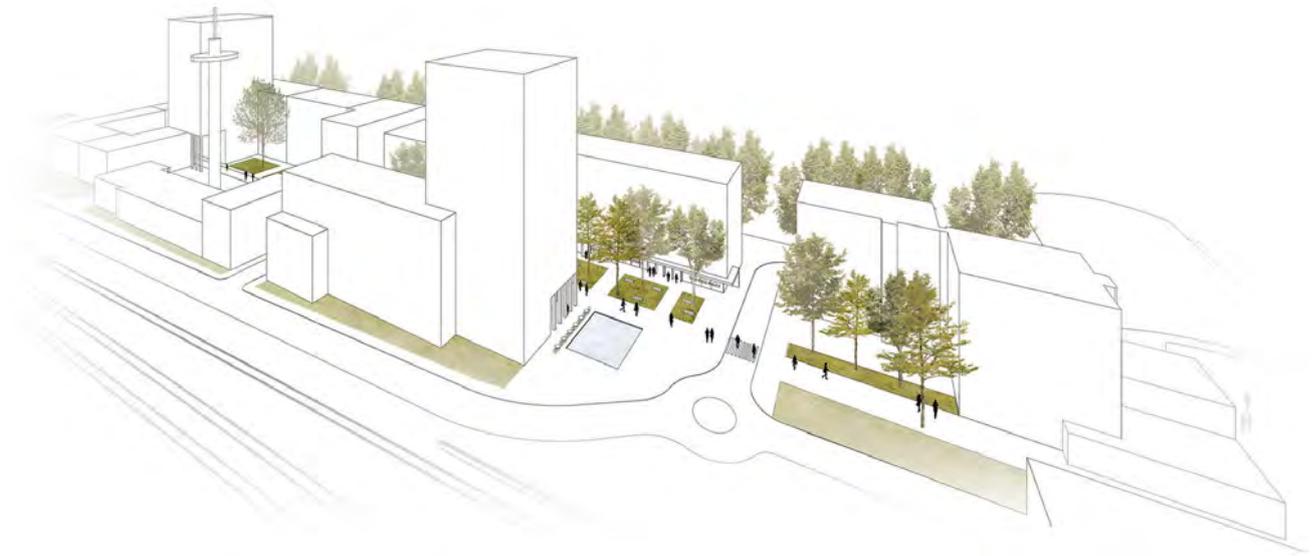
Anlage/n:

20221523_RAH_Beschluss_1_Erläuterungsbericht_pws
20221523_RAH_Beschluss_2a_Plan_DIN A1_pws
20221523_RAH_Beschluss_2b_Plan_DIN A3_pws

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die oben genannten Anlagen sind im Ratsinformationssystem auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Postgelände Leverkusen-Wiesdorf
Rahmenplan



Verfasser:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH
Alt-Fechenheim 103
60386 Frankfurt am Main

Postgelände Leverkusen-Wiesdorf Rahmenplan

Inhalt

Vorbemerkung	4
Anlass der Planung	4
Planungsziele	4
Rahmenbedingungen/Ausgangssituation	5
Städtebauliche Grundidee	6
Architektonische Ausformulierung/Fassadengestaltung	9
Freiräume und Begrünung/Ökologie	11
Nutzungsverteilung	11
Erschließungs- und Mobilitätskonzept	12
Umsetzung in Bauabschnitten/Eckdaten Flächenpotenziale	13

Vorbemerkung

Die zwischenzeitliche Veräußerung des nördlichen Abschnitts des Postgeländes in Leverkusen-Wiesdorf und die Entwicklungsbestrebungen der neuen Eigentümerin haben die Stadt in den Jahren 2018/2019 dazu veranlasst, die bisherige, räumlich übergreifende Rahmenkonzeption „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ des Planungsbüros HJP Heinz Jahnen (Jahr 2016) zwischen dem Forum Leverkusen im Norden, dem Europaring/B8 im Westen, der Bahntrasse im Osten und der Manforter Straße im Süden für den Teilabschnitt südlich des neuen Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) und des Bahnhofs Leverkusen-Mitte aufzugreifen und mit den vorgelegten Nutzungsvorstellungen in ein qualitätvolles städtebauliches Konzept zu überführen.

Als Optimierungsverfahren wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit insgesamt fünf teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Nach einer Bearbeitungsphase wurde der Entwurf des Planungsbüros Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH von einer Jury als Siegerentwurf ausgewählt, der nun - fortentwickelt zur Rahmenplanung - die künftige Entwicklung in diesem Teilraum leiten soll. Dabei fügt sich die neue Planung in die bisherige Rahmenkonzeption ein und löst diese für den Teilraum südlich des ZOB und des Bahnhofs Leverkusen-Mitte ab, wenn gleich die darin niedergelegten Planungsvorstellungen für den Neubau des Bahnhofsgebäudes aufrecht erhalten bleiben. Die Planung wurde durch den Rat der Stadt Leverkusen als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist somit insbesondere als Belang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und somit handlungsbegleitend für nachfolgende Planverfahren. Allerdings lässt sie Spielräume in der Konkretisierung unter Einbehaltung der städtebaulichen Grundidee.

Die vorliegende Planung basiert auf der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum Rhein-Ruhr-Express.

Bestandteile der Rahmenplanung sind der vorliegende Erläuterungsbericht und der Lageplan (M 1:500).

Aus dem Rahmenplan heraus entwickelt wurde überdies ein Gestaltungshandbuch, das Maßgaben zur Gestaltung des Hochbaus und der Freiräume formuliert. Es über die Bebauungspläne Eingang in eine qualitative Entwicklung des Areals.

Anlass der Planung

Das Plangebiet der Rahmenplanung (Postgelände) liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Es sich südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, zwischen dem Europaring/B 8 im Westen und den der Strecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten sowie der Manforter Straße im Süden.

Es präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich. Die aus der ehemaligen Deutschen Bundespost hervorgegangenen Unternehmen der Deutschen Post AG/DHL, der Deutschen Telekom AG und der Deutschen Postbank AG sind weiterhin mit ihren Filialen und logistischen sowie fernmelde-technischen Einrichtungen auf dem Areal ansässig. Der nördliche Abschnitt des Postgeländes sich zwischenzeitlich im Eigentum eines privaten Investors (GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, nachstehend GEVI genannt), der eine städtebauliche Entwicklung des Areals anstrebt.

Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Leverkusens und der Standortqualität am hochfrequentierten Knotenpunkt des überregionalen, regionalen und städtischen öffentlichen Verkehrs stellt sich das Areal allerdings als minder- und nicht mehr zeitgemäß genutzt dar. Mit dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX) als bedeutendste Schienenverkehrsmaßnahme des Landes Nordrhein-Westfalen wird zudem der Regionalverkehr auf der Kernstrecke zwischen den Städten Köln, Düsseldorf, Duisburg, Essen und Dortmund in Europas größtem Ballungsraum weiter verbessert. Die Attraktivität und auch der Umnutzungsdruck auf das Postgelände werden sich somit weiter erhöhen, das umfangliche innerstädtische Flächenpotenzial ist bisher allerdings nicht aufgegriffen worden.

Gleichzeitig liegt das Postgelände – vom Bahnhof Leverkusen-Mitte mit dem ZOB kommend – in südlicher Nachbarschaft zum wichtigsten Entree der „City Leverkusen“. Passanten, welche die Leverkusener City als zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort aufsuchen, werden dort künftig ein neu errichtetes Bahnhofsgebäude und einen neu gestalteten attraktiven ZOB mit weiteren Mobilitätsangeboten (z. B. Radstation) als Folgemaßnahmen der RRX-Umbaumaßnahmen Ohne eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Postgeländes werden der Städteingang und das Stadtbild vom Bahnhof bzw. der Bahnstrecke aus aber weiterhin erheblich in ihrer Attraktivität beeinträchtigt.

Planungsziele

Ziele der Planung sind die gesamthafte städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des zuvor genannten Areals. Als Grundlage dafür dient die Erstellung einer Rahmenplanung. 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 des Mittelzentrums Leverkusens einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen Quartiers.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Entwicklung eines attraktiven Auftakts zum neuen Quartier
- Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren, der nur in Ausnahmefällen (zum Beispiel Andienung, Vorfahrt Hotel, Feuerwehr) befahren werden kann.
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des gesamten Bereichs der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B8.

Für eine integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung im Geltungsbereich des Rahmenplans bestehen des Weiteren folgende Zielsetzungen:

- Erhalt und städtebauliche Optimierung des nördlichen Teils des Plangebiets mit der Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen (WGL) und Jobcenter/AGL.
- Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes.
- Beibehaltung der städtebaulichen Figur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teil des Plangebiets sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals an der Manforter Straße.

Rahmenbedingungen/Ausgangssituation

Standort / Lage im Stadtgebiet

Die kreisfreie Stadt Leverkusen liegt im südlichen Teil Nordrhein-Westfalens, nordöstlich von Köln in der Metropolregion Rhein-Ruhr. In der Großstadt leben rund 167.000 Einwohner (Stand 30.11.2021). An der Rheinschiene gelegen besteht eine gute überörtliche Anbindung. So sind die Städte Köln und Düsseldorf über das gut ausgebaute Verkehrsnetz schnell zu erreichen.

Das Plangebiet der Rahmenplanung liegt sich im Südwesten Leverkusens, im Stadtteil Wiesdorf. Hier leben ca. 18.500 Einwohner und damit ca. 11 % der gesamten Stadtbevölkerung. Im Westen und Norden wird der Stadtteil von den Flüssen Rhein und Wupper bzw. Dhünn begrenzt. Im Osten grenzen Wohnlagen des Stadtteils Wiesdorf an und südlich das Stadtgebiet von Köln. In Wiesdorf liegt sich das Stadtzentrum mit zentralen öffentlichen Einrichtungen, der Fußgängerzone und Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus wird der Stadtteil durch den im Süden liegenden CHEMPARK Leverkusen geprägt, der neben der Bayer AG eine Vielzahl weiterer Unternehmen aus der Chemiebranche beherbergt.

Die Entwicklung des heute weltweit agierenden Chemie- und Pharmakonzerns hat die Stadtentwicklung maßgeblich. Zeugnis hiervon sind auch die verschiedenen Werksiedlungen im Stadtgebiet. Eine dieser sog. Kolonien (Kolonie II „Johanna“) liegt östlich des Plangebietes jenseits der Bahntrasse. Die an den Stil der Gartenstadtarchitektur angelehnte Siedlung steht unter Denkmalschutz.

Aktuell erfährt der Stadtteil Wiesdorf diverse Veränderungen mit dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX) als bedeutendstes Schienenprojekt des Regionalverkehrs und den damit verbundenen Veränderungen u.a. des Bahnhofsgebäudes, des ZOB und der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Plangebiet und Realnutzung

Das Plangebiet der Rahmenplanung liegt sich in einer Insellage zwischen dem westlich verlaufenden Europaring (B 8) und der östlich verlaufenden Bahntrasse. Hinsichtlich der Nutzungen und der Bebauung ist eine heterogene städtebauliche Struktur festzustellen. Das Plangebiet ist in weiten Teilen versiegelt.

Das Gebiet ist durch Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen geprägt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein größerer zusammenhängender Gebäudekomplex mit 7 Geschossen errichtet, welcher Standort der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGL) sowie des Jobcenters AGL ist. In Richtung des nordwestlich gelegenen „Rialto-Boulevards“ schließt sich ein zweigeschossiger Gebäudeteil mit überwiegend Einzelhandelsnutzungen an.

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegt sich das heutige Empfangsgebäude des Bahnhofes Leverkusen-Mitte sowie die künftige Fläche für die geplante Neuerichtung des Bahnhofsgebäudes und Parkplätze. Südlich der Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße haben ein Postverteilerzentrum, ein Postbank-Finanzcenter sowie ein Logistikzentrum der DHL in einem großformatigen zweigeschossigen Gebäudekomplex ihren Standort.

Ein fünfgeschossiges Bürogebäude, das vormals durch einen Bildungsträger genutzt wurde, liegt sich ebenfalls auf diesem Grundstück, steht jedoch derzeit leer. Weitere untergeordnete gewerbliche Nutzungen sind in einem eingeschossigen Gebäude angesiedelt. Die DHL-Logistik führt zu einer intensiven Nutzung der Fläche. Die Bebauung ist vom Straßenraum abgesetzt angeordnet.

Das Grundstück der Telekom innerhalb des Plangebiets ist mit einem winkelförmigen, zweigeschossigen Gebäude bebaut. Das Grundstück ist zudem mit einem in den Telekom-Gebäudekomplex integrierten 63 m hohen Fernmeldeturm bebaut. Weiterhin liegt sich auf diesem Grundstück eingeschossige Nebengebäude mit kleinteiligen Gewerbenutzungen. Der Fernmeldeturm und der parallel zur Heinrich-von-Stephan-Straße stehende Gebäudeteil stehen derzeit aus Sicht der Telekom nicht zur Disposition und müssen erhalten werden.

Südlich schließen sich mit der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit (einschließlich Jobcenter) zudem öffentliche Einrichtungen an, welche beide in viergeschossiger Bauweise und mit Tiefgaragen errichtet sind. Zwischen den Grundstücken der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit liegt ein unbebautes Grundstück in städtischem Besitz.

Im Süden des Plangebiets zwischen der Heinrich-von-Stephan-Straße und der Manforter Straße liegt sich eine zweigeschossige Villa sowie ein dreigeschossiges Hotelgebäude in L-Form im Bestand. Für die Villa liegt ein Bauvorbescheid zur Umnutzung zu einem Hotel vor.

Die Erschließung der bebauten Grundstücke erfolgt im Bestand durch die Heinrich-von-Stephan-Straße mit einer nördlich des Postgeländes gelegenen, nicht öffentlich gewidmeten Stichstraße sowie einer öffentlich gewidmeten Stichstraße ohne Wendemöglichkeit im südlichen Bereich bei der Deutschen Rentenversicherung und der Arbeitsagentur.

Der Europaring (B 8), welcher am westlichen Rand des Plangebiets der Rahmenplanung verläuft und teilweise innerhalb dessen liegt, verläuft auf deutlich niedrigerem Niveau als der bebaute Teil des Plangebietes. Die B 8 umfasst neben den Fahrbahnen eine Böschung mit Bestandsgrün und einen integrierten Fuß- und Radweg auf dem Niveau des künftigen Quartiers.

Nördlich an das Plangebiet grenzen der neu errichtete ZOB sowie das Areal vor dem Bahnhofsgebäude an. Südlich an das Plangebiet schließen sich gewerblich genutzte Flächen an. Westlich des Europarings (B 8) liegt sich die sogenannte City C, für die planerisch eine Revitalisierung verfolgt wird.



Übersichtsplan

Städtebauliche Grundidee

Die Entwicklung des Postgeländes in der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zur Stadtmitte ist eine große Chance, den bisher wenig strukturierten Stadtraum zu Die Rahmenplanung sieht eine Figur aus Neubauten vor, welche die öffentlichen Räume mit annähernd durchgängigen Traufhöhen unter Berücksichtigung einer angemessenen städtebaulichen Dichte klar begrenzt und die um zwei Hochpunkte ergänzt wird. Die Randbebauung aus zwei langgestreckten, aufgelösten Blockstrukturen sowie die beiden Türme spannen einen halb-öffentlichen – urban durchgrünt und von den Verkehrsimmissionen der Umgebung abgeschirmten – Stadtraum auf, der die Identität des neuen Quartiers bestimmt und der zur Erschließung aller Häuser dient. Im südlichen Bereich wird der Bestandsblock zwischen den Gebäuden der Deutschen Rentenversicherung und der Agentur für Arbeit durch Baulückenschluss mit einem weiteren vier-geschossigen Bürogebäude komplettiert.

Anbindung an den Bahnhof und Sichtachse ins Areal
 Der Fläche zwischen dem Postgelände und dem Vorplatz zwischen Bahnhofsgebäude und Rialto-Boulevard soll zukünftig eine große Bedeutung als verbindendes Element zukommen. Der aktuelle Zustand vor den Gebäuden der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH ist geprägt durch befestigte Stellplätze. Mit der Entwicklung auf dem Postgelände könnte dieser Bereich als Gelenk und Eingangsbereich so umgestaltet werden, dass er sich nicht nur als Fläche mit urbanem Charakter mit Grünelementen attraktiv darstellt, sondern dass auch als Fortführung der Erschließung des Postareals eine großzügige öffentliche Querung möglich wird. Der Eingangszplatz wird unter Aufnahme vorhandener Blickrichtungen und mit einem durchgehenden Bodenbelag versehen. In diesen wird ein repräsentatives Düsenfeld (Wasser) eingelassen, welches einen gestalterischen Akzent setzt und zusätzlich positiv zum Kleinklima beiträgt. Räumlich gefasst wird der Platz durch das neue Hotelgebäude, welches als erster Baustein unmittelbar südlich des Gebäudes Jobcenter Leverkusen errichtet werden soll, sowie dem nördlichen Hochhaus, das als signi Kopf des Areals fungiert und im Erdgeschoss beinhalten soll. Zur Durchgrünung der werden großkronige Bäume in den Bodenaufbau oberhalb der Tiefgarage integriert. Weiterhin könnten einheitliche Möblierungen sowie Beleuchtungselemente, auch in Richtung Bahnhof, eine Entsprechung Diese Veränderung soll als längerfristiges Ziel angestrebt werden, wobei allerdings weiterhin der zweigeschossige nördliche Vorbau in die Wegeachse ragt und eine ideale räumliche Verknüpfung erschwert.





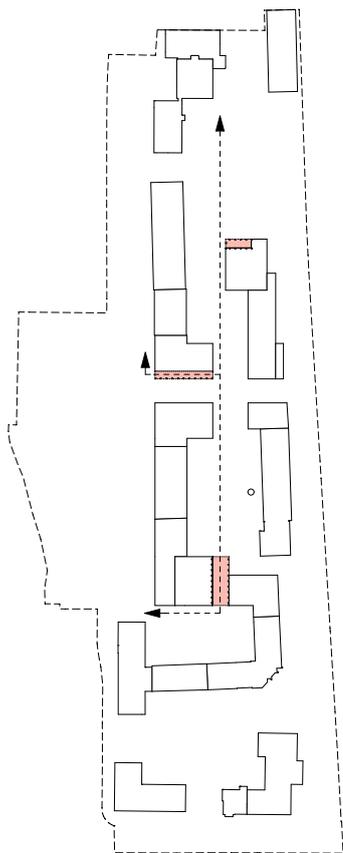
Lageplan zur Rahmenplanung

Quartiersbildung/Identität/„zentrale Achse“

Die städtebauliche Figur beschreibt eine „zentrale Achse“, welche im gesamten Blockinnenbereich als zonierte ausgebildet wird. So gibt es eine „grüne“ Achse, bestehend aus blockweise, linear angelegter sowie eine „Laufachse“, die primär für Fußgänger vorgesehen ist. In Verlängerung des Vorplatzes vor dem Bahnhof handelt es sich um einen linearen, halböffentlichen Erschließungsraum, der sich bis in den Süden des Quartiers erstreckt. Zu diesem hin öffnen sich die Erdgeschossnutzungen und von hier aus werden die Neubauten erschlossen. Für die Identität des Quartiers und die Adresse aller Neubauten ist eine hochwertige Freianlagengestaltung dieses Bereichs unumgänglich. Adäquat zur - che im nördlichen Bereich soll auch die „zentrale Achse“ einen durchgehenden Bodenbelag erhalten sowie mit großkronigen Bäumen zt werden. Ihre Anordnung und Stellung steht - zusammen mit den begrünten Flächen - in Abhängigkeit zu den angrenzenden Erdgeschossnutzungen und den jeweiligen Eingangssituationen. Die Fläche ist nur für Andienungs-, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbar und wird von Pkw-Stellplätzen freigehalten werden. Ziel ist eine qualitätsvolle und nachhaltige Gestaltung des Innenbereichs, welcher zugleich einen urbanen, multifunktionalen Charakter erhalten soll, indem er unter anderem attraktive, begrünte Aufenthalts- Außengastronomie und Sitzmöglichkeiten bietet.

Voraussetzung für eine solche Gestaltung des Innenbereichs ist eine auskömmliche Erdddeckung oberhalb der neuen Tiefgaragen. In diesem Bereich soll es eine intensive aus Stauden, ornamentalen Gräsern sowie großkronigen Bäumen geben, die standortgerecht und bedarfsabgestimmt in Hochbeeten werden, welche klimatisch anpassungsfähig sind und nur einen geringen bedürfen. Erforderliche Lüftungs- oder Oberlichtöffnungen der Tiefgaragen, aber insbesondere auch notwendige Treppanbindungen müssen in die Gebäudevolumen der Randbereiche integriert werden. Nördlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abholtag auf den privaten an der Heinrich-von-Stephan-Straße aufzustellen, südlich der Planstraße auf der privaten „Stadtplatz“. Fahrradstellplätze im öffentlichen Raums sollten mit Augenmaß vorgesehen werden, die nicht dominieren und die Zugänglichkeit und Erdgeschossnutzungen nicht beeinträchtigen. Sie sollten außerhalb der auf den befestigten Flächen des öffentlichen Raum in blockweiser Aufstellung vorgesehen werden. Um den Freiraum jedoch nicht zu überfrachten, kann oberirdisch nur ein begrenzter Teil (max. ca. 100) der insgesamt geforderten Stellplätzeuntergebracht werden.



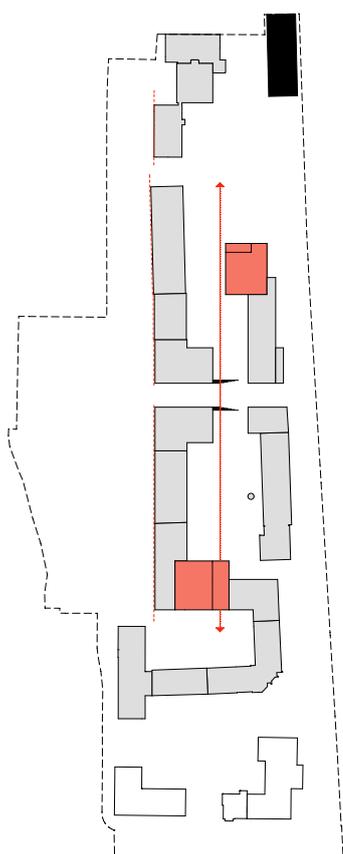


Der Blockrand

Nördlich und südlich einer neu geplanten Erschließungsstraße, welche künftig den Europaring (B 8) mit der Heinrich-von-Stefan-Straße verbinden wird, werden zwei Blockränder ausgebildet, die jedoch aufgrund einer ebenerdigen Verbindung stadträumlich als ein Areal wahrgenommen werden. Die Baukörper der beiden Blockränder haben eine nahezu durchgängige Höhe (maximal 8 Geschosse) und sind auch über die äußere Gestaltung als einzelne Baumaßnahmen mit eventuell teilweise unterschiedlichen Nutzungen ablesbar. Die beiden Hochhäuser haben mit ca. 56 Metern annähernd gleiche Höhen, begrenzen das Quartier und ergänzen das Ensemble. Die vorhandenen Bestandsgebäude - wie das Technikgebäude der Telekom, das Gebäude der Deutschen Rentenversicherung sowie das Gebäude der Agentur für Arbeit - werden schlüssig durch Anbauen in die neue Bebauung eingebunden und in das Gesamtgefüge integriert.

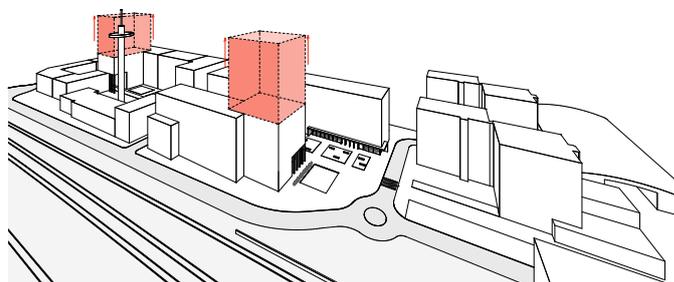
Interaktion zwischen Stadtraum, Plätzen und Eingängen

Im Bereich städtebaulich relevanter und prägnanter Platzsituationen sowie entlang bedeutender Blick- und Verkehrsachsen reagieren die an sich sehr ruhigen, klar gegliederten Baukörper auf die sie umgebenden Anforderungen: Dort, wo ein baulicher Abschluss städtebaulich erforderlich, aber eine Wegebziehung eröffnet werden soll, sind attraktive Durchgänge wie etwa der Kolonnadengang nördlich der Planstraße zur Anbindung des Quartiers an die westlich gelegene, übergeordnete Wegeachse oder im Süden an die bestehende Brücke über den Europaring (B 8) zu schaffen. Gleichzeitig werden Plätze und Freibereiche so ausgebildet, dass den jeweiligen Entrées der Gebäude eine angemessene und attraktive Vorzone zugeteilt wird.



Hochpunkte

Aus der Randbebauung bilden sich zwei Hochpunkte heraus, welche zusammen mit dieser einen neuen, öffentlichen Raum aufspannen. Während der südliche der beiden Baukörper gänzlich der Unterbringung von dient, sind im nördlichen Turm lediglich die Obergeschosse der Büronutzung gewidmet. Im Erdgeschoss hingegen sich Gastronomie- oder , welche aufgrund der räumlichen Nähe zum neuen Hotel, welches unmittelbar südlich des Gebäudes Jobcenter Leverkusen entstehen soll, und dem Bahnhofsgebäude äußerst präsent und attraktiv gelegen sind. Die Hochhausbaukörper stärken den Fußabdruck und die Orientierung des Quartiers entlang der Straße und in Richtung Bahnhof und relativieren gleichzeitig den ca. 63 Meter hohen Funkturm der Telekom, zu dem angemessene Abstände im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse (elektromagnetische Strahlung, Belichtung, Eisschlag und funktechnische Aspekte) eingehalten werden.





Architektonische Ausformulierung/Fassadengestaltung

Architektonisch soll das Quartier aus ablesbaren Einzelbaukörpern bestehen, deren architektonische Haltung einem gemeinsamen Ziel ist. Das sind klare ruhige Volumen, ohne größere Vorsprünge oder Applikationen, tektonisch gestalte und gegliederte Fassaden sowie eine zurückhaltende Farbgestaltung. Die zu realisierenden Gebäude sollten jeweils

einen architektonischen Ausdruck der auf die Nachbarn reagiert. Bei einer ähnlichen architektonischen Haltung – z. B. tektonisch gegliederte Fassaden – aber dennoch unterschiedlichen Fassadenmaterialien wie Stein, Beton, Putz oder Metall in jeweils materialimmanenter Farbigkeit soll im Zusammenspiel ein stimmiges, aber auch lebendiges Stadtbild entstehen. Diese architektonische Zielsetzung reagiert auf die Anforderungen des Denkmalschutzes nach einer zurückhaltenden Baukörperausbildung, Architektursprache und Farbigkeit als Hintergrund der östlich des Plangebiets gelegenen, denkmalgeschützten Wohnsiedlung.

Die nebenstehenden exemplarischen Fassadenausschnitte in den beiden perspektivischen Darstellungen zeigen das vorgenannte Leitbild – eine ausgewogene Figur mit anspruchsvoll gegliederten und hochwertig materialisierten Fassaden –:

- jeweils links: eine massive, plastische Fassade, die entsprechend ihrer Tragstruktur gegliedert und mit einer Klinker-Vorholz-Glas-Fassadenelemente mit tiefer Laibung eingesetzt sind.
 - jeweils hinten: eine Fassade mit Metall- oder Betonelementen, die in gegliederter Ordnung und plastischer Anmutung das Haus mit einer ausgewogenen Fassadenstruktur und ähnlich großen Fensterelementen überziehen.
 - rechts (nur auf zweiter Abbildung): eine Fassade eines direkt anschließenden Baukörpers, mit einer ähnlichen Gliederung, aber anderer Farbigkeit und Materialität.
- Jede Art von Werbung muss sich in ein Gesamtkonzept einpassen und der Fassadenstruktur unterordnen.

Zur Relativierung der langen Fassadenabwicklungen der Getragenen ablesbare Baukörper bei, indem sie z. B. zueinander in der Fassadentiefe leicht verspringen, andere Materialien zeigen und in der Gliederung – unter Berücksichtigung ihrer Tektonik – leicht differenziert sind. Ferner wird die vorgesehene Fassadenbegrünung zur weiteren Strukturierung und Belebung beitragen.

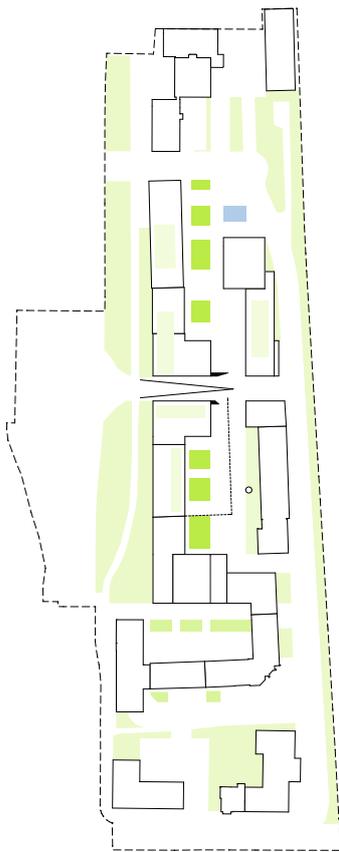
Die Einbeziehung eines Gestaltungsgremiums wird dazu beitragen, dass die gewünschten Gestaltqualitäten eingehalten und gesichert werden. Nur ein Vorschlag, welcher deren Zustimmung im Einklang der Rahmenplanung ist und insbesondere dem daraus resultierenden Gestaltungshandbuch steht, kann realisiert werden.



Ansicht Ost/Blick von den Bahngleisen aus



Ansicht West/Blick vom Europaring (B 8) aus



Freiräume und Begrünung/Ökologie

Nicht nur die Ökologie, sondern auch die unterschiedlichen Höhen im neuen Quartier machen es erforderlich, dass alle Dächer der Randbebauungen, mit Ausnahme der 16-geschossigen Turmgebäude, eine Dachbegrünung erhalten. Die Nutzung der Gründächer gleichzeitig auch für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird dadurch nicht infrage gestellt.

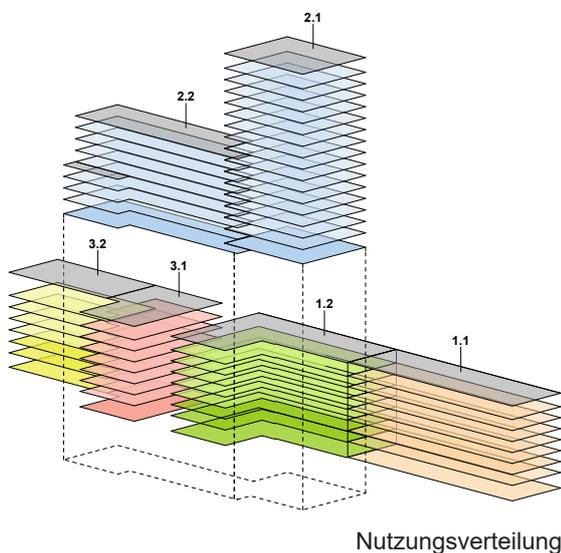
Dem ökologischen Aspekt trägt zudem die Begrünung der „zentralen Achse“ mit attraktiven sowie -gen mit großkronigen Bäumen Rechnung.

An den Außenfassaden der Neubauten zum lauten Europaring (B8), zur Bahntrasse und zur neuen Erschließungsstraße soll durch die Fassadenbegrünung eine positive Wirkung erzielt werden: Zum einen werden die mächtigen Baukörper durch unterschiedliche gegliedert und zum anderen trägt eine Fassadenbegrünung dazu bei, die ansonsten schallharten der Fassaden teilweise schallabsorbierend ausbilden zu können.

Das Grün des Innenbereichs wird durch Bäume und Bodengestaltung erreicht. Die Außenseiten der Neubauten hingegen sind gut für eine Fassadenbegrünung geeignet, da die Tiefgaragen in der Regel an den Außenkanten der Gebäude enden und eine Erdgebundenheit der sichergestellt werden kann.

Nebenstehend sich die Darstellung, welche die Verteilung der abbildet und Ferner zeigt sie die W vor dem nördlichen Turmgebäude.

Auch der hohe Qualitätsanspruch für die Freiraumgestaltung soll unter Abwägung der angebotenen Gestaltungsspielräume durch das Gestaltungsgremium gesichert werden.



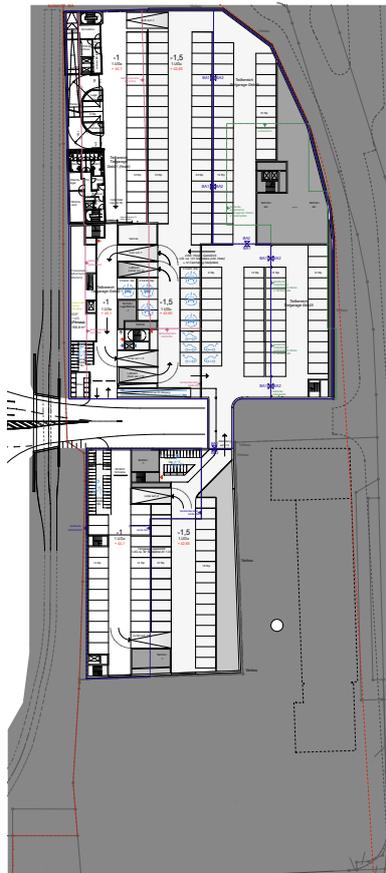
Nutzungsverteilung

Nutzungsverteilung

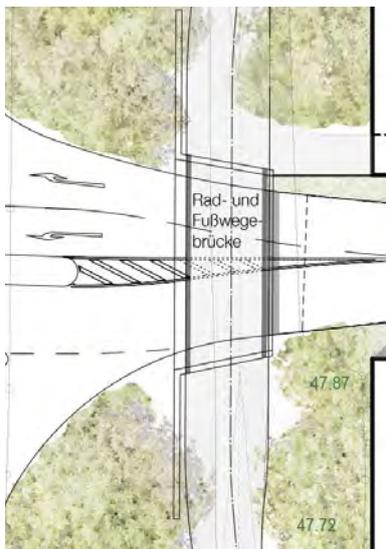
Die Einzelhandels- und die Gastronomienutzung hat Ihren Schwerpunkt im nördlichen Teil, jedoch sind kleinere Einheiten des Einzelhandels im Einzelfall auch südlich denkbar. Die gastronomische Nutzung kann sich im gesamten Gebiet frei entwickeln. Sämtliche Gebäude mit sonstigen Beherbergungsbetrieben sind im westlichen Bereich, südlich des Hotels, positioniert.

Legende "Nutzungen"

Hochbauabschnitt	zulässige Nutzung	zulässig in den Geschossen
1.1	Hotel	alle
1.1	ein bauliche in das Hotel integrierter Laden ohne Sortimentbeschränkungen mit einer Verkaufsfäche von bis zu 60 m²	EG
1.2	Sonstige Beherbergung	alle
1.2	Einzelhandel	EG
1.2	Betriebe des Ladenhandwerks	EG
1.2	Betriebe der Ladendienstleistung	EG
1.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
1.2	Fitnessstudio	EG/1./2./GG
2.1	Büro	alle
2.1	Verwaltung	alle
2.1	Freie Berufe	alle
2.1	Einzelhandel	EG
2.1	Betriebe des Ladenhandwerks	EG
2.1	Betriebe der Ladendienstleistung	EG
2.1	Schank- und Speisewirtschaft	EG
2.2	Büro	alle
2.2	Verwaltung	alle
2.2	Freie Berufe	alle
2.2	Einzelhandel	EG
2.2	Betriebe des Ladenhandwerks	EG
2.2	Betriebe der Ladendienstleistung	EG
2.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.1	Büro	alle
3.1	Verwaltung	alle
3.1	Freie Berufe	alle
3.1	Praxen	alle
3.1	Einzelhandel	EG
3.1	Betriebe des Ladenhandwerks	EG
3.1	Betriebe der Ladendienstleistung	EG
3.1	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.2	Sonstige Beherbergung	alle
3.2	Einzelhandel	EG
3.2	Betriebe des Ladenhandwerks	EG
3.2	Betriebe der Ladendienstleistung	EG
3.2	Schank- und Speisewirtschaft	EG
3.2	Fitnessstudio	EG/1./2./GG



beispielhaftes Tiefgaragengeschoß



Rad- und Fußwegebrücke über neuer Erschließungsstraße

Erschließungs- und Mobilitätskonzept

Eine wesentliche Qualität für das Areal stellt die Freihaltung des Inneren des Areals, der „zentralen Achse“, vom motorisierten Individualverkehr dar. Diese wird primär der Erschließung gewidmet.

Neue Erschließungsstraße einschl. Knotenpunkt Europaring (B 8)
Der neue Knotenpunkt am Europaring (B 8) im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zur City C sowie die neue Erschließungsstraße versprechen eine gute, öffentliche Erschließungsqualität für das Quartier, sofern die Erschließungsstraße wie selbstverständlich – d. h. weitgehend niveaugleich an den Übergängen – in das Gefüge eingebunden wird. Eine Troglage zur Anbindung an den Europaring (B 8) ist nur im westlichen Teil vorgesehen, im Bereich der mittleren erfolgt eine Querung mit wenigen Stufen bzw. im Bereich des Fußgängerüberwegs niveaugleich. Diese dadurch ermöglichte Sichtbeziehung und der fließende Übergang zwischen dem nördlichen und dem südlichen Areal stellt eine herausragende Qualität dar. Die beiden Bereiche werden dadurch als ein zusammenhängendes Areal wahrgenommen, ohne dass ein Bereich stadträumlich entkoppelt wird. Sofern der südwestliche Grundstückseigentümer an der Entwicklung teilnimmt, kann eine komfortablere Gehwegsbreite und ein entsprechendes Kopfgebäude zur Einbindung des fortbestehenden Technikgebäudes entstehen.

Mit der neuen Erschließungsstraße wird auch innerhalb der vorliegenden Rahmenplanung an den bisherigen Planungsüberlegungen festgehalten, eine verkehrliche Erschließung dieses Teilraums nicht nur über das bestehende Verkehrsnetz abzuwickeln und die Möglichkeit eines vom motorisierten Individualverkehr freigehaltenen Zentralen Omnibusbahnhofs am Bahnhof Leverkusen-Mitte zu gewährleisten.

Aufgrund des mit Herstellung der Planstraße erzeugten Einschnitts in das Bestandsgelände und einer dadurch hergestellten Trennung des vorhandenen Rad- und Fußwegs im westlichen Bereich des Areals, wurde die Errichtung einer neuen Rad- und Fußwegebrücke vorgesehen, welche oberhalb der Planstraße verläuft und die Verbindung des Rad- und Fußwegs wieder herstellt.

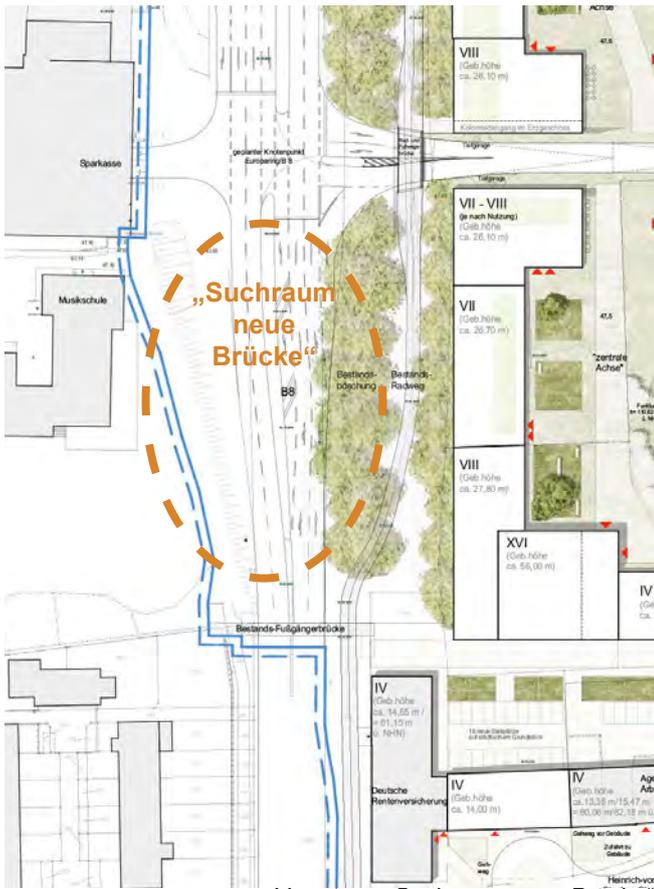
Heinrich-von-Stephan-Straße

Der bestehende Straßenzug wird gemäß des Planfeststellungsbeschlusses zum Rhein-Ruhr-Express verlegt und neugestaltet. Diese Planung ist in den Rahmenplan vollumfänglich übernommen worden.

Verbindung zwischen Stadtzentrum und Postgelände

Der tiefer gelegene Europaring (B8) stellt eine städtebauliche Zäsur und Barriere zwischen dem Postgelände und dem Stadtzentrum Wiesdorf dar. Neben dem Rialto-Boulevard im Norden besteht eine Fußgängerbrücke nördlich des Gebäudes der Deutschen Rentenversicherung, die wegen der beiderseitigen Treppenanlagen für Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen nicht barrierefrei nutzbar ist. Südlich kann der Europaring am Knotenpunkt Manforter Straße gequert werden.

Angesichts des angestrebten gesamtstädtischen Mobilitätswandels mit einer Stärkung der Fußgänger- und Radfahrerverkehre und der städtebaulichen Entwicklungen im Bereich der Stadtkante sowie der Reaktivierung der City C steigt eine gute Vernetzung dieser Stadträume weiter in ihrer Bedeutung. Neben einer optimierten Anbindung der westlich des Europarings gelegenen Flächen und Nutzungsstrukturen an den Mobilitätsknoten Bahnhof Leverkusen-Mitte wird dadurch eine wichtige Impulswirkung für das Postgelände und die Quartiere untereinander erwartet.



Verortung „Suchraum neue Brücke“

Auf Anregung und Empfehlung der Jurysitzung hinsichtlich eines zusätzlichen Brückenschlags in Höhe der City C wurden im Zuge der Rahmenplanung unter Einbeziehung der Bestandsbrücke Überlegungen angestellt und drei Optionen geprüft:

- eine neue Brücke unmittelbar nördlich des neuen Knotenpunktes auf dem Europaring (B 8), welche orthogonal zu diesem verlaufen soll,
- eine neue, ebenfalls zum Europaring (B 8) orthogonal verlaufende Brücke, jedoch nicht nördlich, sondern südlich des neuen, geplanten Knotenpunktes,
- der Verzicht auf eine neue Brücke und stattdessen ein barrierefreier Umbau/Neubau der vorhandenen Brückenquerung.

Die Standorte zeigten sich insgesamt nicht geeignet aufgrund

- einer nicht absehbar geeigneten Führung für Radfahrer durch den Gebäudekomplex der City C,

- der in Teilen sehr beengten Verhältnisse auf den Uferseiten des Europarings hinsichtlich einer barrierefreien Brückengestaltung.

Gleichwohl zeichnet sich in Höhe des potenziellen Entwicklungsbereichs der Musikschule an der Friedrich-Ebert-Straße mit entsprechenden Flächenverfügbarkeiten in städtischem Eigentum ein Suchraum für den angestrebten und räumlich-funktional so wichtigen Brückenschlag ab. Dieser könnte künftig auch die Bestandsbrücke ersetzen.

Die Projektierung einer neuen Brücke über den Europaring an diesem Standort bedarf eigener Prüf- und Planungsschritte unter Berücksichtigung der Entwicklungsspielräume beiderseits des Europarings. Für das Postgelände sollte dabei in Abhängigkeit der Brückenplanung die Chance ergriffen werden, in der konkretisierenden Planung des südlichen Abschnitts (v.a. im Bereich der Telekom) unter Wahrung der Grundkonzeption des Rahmenplans städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch darauf zu reagieren.

Ruhender Verkehr

Die Verortung der PKW-Stellplätze im Untergeschoss bewirkt eine weitgehende Befreiung des oberirdischen, öffentlich nutzbaren Raums von parkenden Autos und steigert somit dessen Aufenthaltsqualität. Die Zufahrt zu diesen Tiefgaragen erfolgt im Wesentlichen über die neue Erschließungsstraße und ergänzend über die Heinrich-von-Stephan-Straße im Bereich des Hotels und östlich des südlichen Turmgebäudes. Lediglich nördlich des neuen Bürogebäudes neben dem Gebäude der Deutschen Rentenversicherung entstehen etwa 16 weitere oberirdische, neben den bereits vorhandenen Stellplätzen, die aber aufgrund der sie umgebenden Gebäude stadträumlich kaum wahrnehmbar sind.

Konzept Ver- und Entsorgung/Feuerwehr- und

Der östliche Bereich des Blockrands sowie die beiden Hochhäuser werden von der Heinrich-von-Stephan-Straße entlang der Bahntrasse aus ver- und entsorgt. Andienungs-, Versorgungs- und Feuerwehrangriffswege für den westlichen Blockrand hingegen erfolgen über die Gasse der Feuerwehr im Innenbereich. Darüber hinaus ist die Nutzung dieses Innenbereichs mit hoher, räumlicher Aufenthaltsqualität für weitere Fahrzeuge nicht vorgesehen. Die Erschließung des südlichen Bereichs ist abhängig von der Erschließung des Telekomgrundstücks. Solange das Telekomgrundstück nicht Bestandteil der Figur ist, wird eine Wendemöglichkeit vorgehalten.

Umsetzung in Bauphasen/Eckdaten Flächenpotenziale

Das städtebauliche Konzept kann sukzessive – beispielsweise von Nord nach Süd – realisiert werden. Die Realisierung des städtebaulichen Konzepts ist dabei in fünf Bauphasen (A bis E) gegliedert, innerhalb derer die links abgebildeten Bauwischenstände erreicht werden.

Bauphase A stellt dabei die Umsetzung des Knotenpunktes Europaring/B8 mit der Planstraße dar. Die Umsetzung erfolgt seitens der Stadt Leverkusen. Darüber hinaus erfolgt der Abriss/Rückbau der Postbank Filiale auf dem GEVI-Grundstück.

Daran schließt sich die Bauphase B an. Diese umfasst die Gebäude Geb1.1 und Geb1.2, den darunter liegenden Teil der Tiefgaragen einschließlich der Anbindung der Tiefgarage der Bauphase D unterhalb der Planstraße, die Herstellung der Planstraße einschließlich der neuen Rad- und Fußwegebrücke sowie die zugehörigen Freianlagen. Hierbei ist das 8-geschossige Hotel (Geb1.1) mit einer oberirdischen Bruttogrundfläche (BGF) von insgesamt ca. 6.650 m² vorgesehen, welches südlich vom Gebäude des Jobcenters auf dem Grundstück der GEVI entstehen soll. Ebenfalls auf dem gleichen Grundstück, unmittelbar am Hotel gelegen, folgt ein weiteres Gebäude (Geb1.2) mit insgesamt ca. 7.250 m² BGF. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2.OG könnte hier beispielsweise ein Fitness-Studio verortet werden, in den restlichen Obergeschossen beispielsweise sonstige Beherbergungsbetriebe.

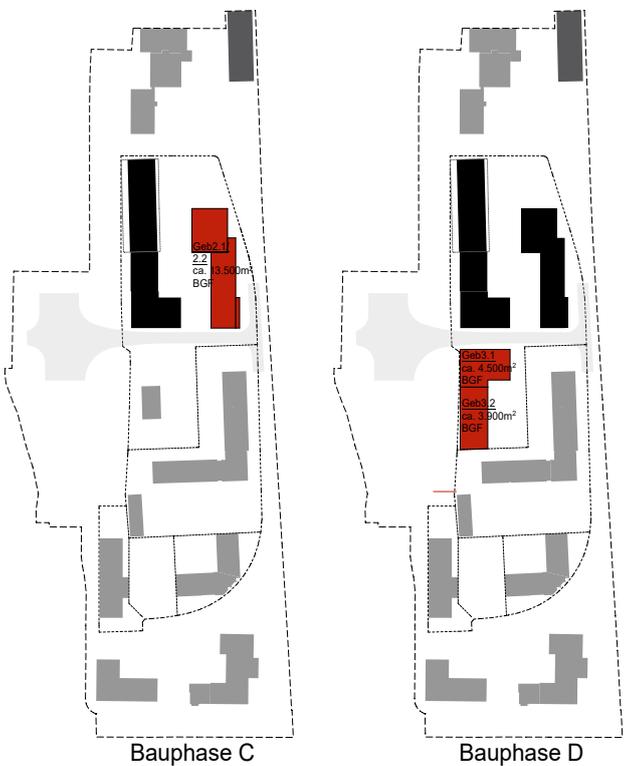
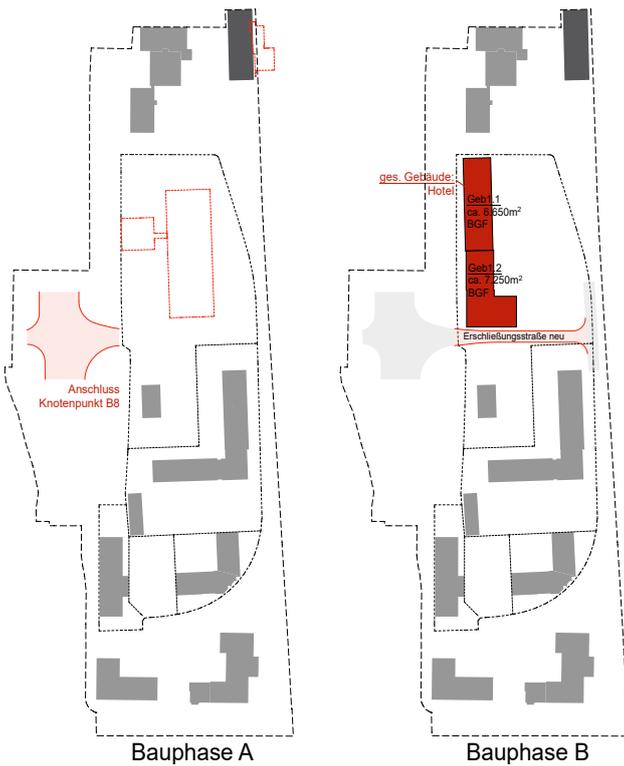
Die Bauphase C umfasst das Gebäude Geb2.1/2.2, den zugehörigen Abschnitt der Tiefgarage sowie die zugehörigen Freianlagen. Das nördliche Turmgebäude (Geb2.1) einschließlich dem südlich anschließenden, niedrigeren Gebäudeabschnitt (Geb2.2) entsteht im östlichen Bereich mit ca. 13.500 m² BGF, welches im Erdgeschoss beispielsweise Gastronomie- und in den Obergeschossen

vorsieht.

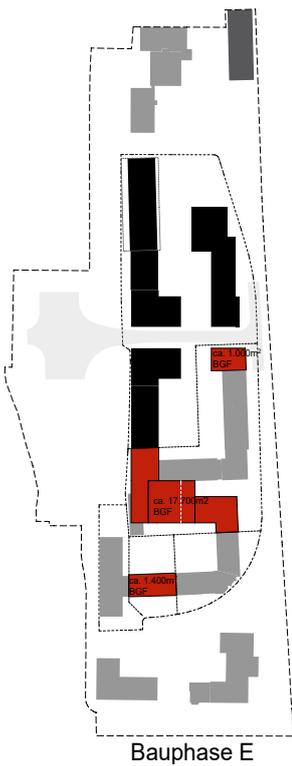
Ebenfalls auf dem GEVI-Grundstück, jedoch südlich der zu errichtenden Planstraße, ist die Errichtung von zwei weiteren Gebäuden (Geb3.1 und Geb3.2) geplant. Diese beiden Gebäude, mit ca. 4.500 m² und ca. 3.900 m² BGF, sehen im Erdgeschoss beispielsweise Gastronomie- und vor. Geb04 sieht in den Obergeschossen Flächen für beispielsweise Büros/Dienstleistungen, Geb05 beispielsweise Flächen für sonstige Beherbergungsbetriebe vor. Die Bauphase D umfasst die Gebäude Geb3.1 und Geb3.2, die Tiefgarage auf dem Grundstück der GEVI südlich der Planstraße sowie die zugehörigen Freianlagen.

	BGF neu	BGF gesamt
Bauphase A	-	-
Bauphase B	Geb1.1: ca. 6.650 m ² Geb1.2: ca. 7.250 m ²	ca. 6.650 m ² ca. 13.900 m ²
Bauphase C	Geb2.1/2.2: ca.13.500 m ²	ca. 27.400 m ²
Bauphase D	Geb3.1: ca. 4.500 m ² Geb3.2: ca. 3.900 m ²	ca. 31.900 m ² ca. 35.800 m ²
Bauphase E	ca.20.100 m ²	ca. 55.900 m ²

Flächenbilanzierung



piktogrammatische Darstellung der Bauphasen



Der Bauabschnitt E setzt Entwicklungsabsichten und eine entsprechende Verfügbarkeit des südwestlichen Grundstücks voraus, welches sich in Gänze südlich der neu geplanten Erschließungsstraße befindet. Hier ist zunächst der Abriss des südlichen Querriegels des Telekom-Gebäudes vorgesehen, welcher nicht mehr zwingend benötigt wird, wohingegen der östliche, sich an der Heinrich-von-Stephan-Straße anschließende Teil des Gebäudes weiterhin genutzt werden soll. An dieses soll nördlich ein vier-geschossiges Gebäude mit ca. 1.000 m² BGF angebaut werden, welches eine Lücke im Blockrand enthält. Es trägt einerseits zur städtebaulichen Verzahnung und besseren Integration des Bestands bei, da es sich als Bindeglied zwischen dem 2-geschossigen Telekom-Gebäude und dem Turmgebäude des zweiten Bauabschnitts im nördlichen Bereich anordnet. Zudem trägt es als Teil der Blockrandbebauung dazu bei, die „zentrale Achse“ räumlich zu fassen und für einen besseren Lärmschutz dergleichen zu sorgen. Des Weiteren erfolgt der Bau des südlichen Blockrands mit dem zweiten Turmgebäude und ca. 17.700 m² BGF. Ein weiteres Gebäude füllt die bauliche Lücke auf dem ca. 1.200 m² großen, städtischen Grundstück zwischen den beiden Brandwänden der Gebäude Deutsche Rentenversicherung und Agentur für Arbeit mit einem weiteren viergeschossigen Bürogebäude mit ca. 1.400 m² BGF und sorgt für einen stadträumlich sinnvoll gefassten Abschluss des neuen Areals.

Die sukzessive Realisierung der Bauabschnitte von Nord nach Süd stellt nur eine Möglichkeit dar. Entscheidend für die erhoffte, hohe städtebauliche Qualität des Areals ist lediglich, dass sämtliche Bauabschnitte ausgeführt werden und die Gesamt-



Legende

- Bestandsgebäude
- Neubauten
- Pflanzflächen/Begrünung
- großkronige Bäume
- öffentliche, bzw. öffentlich nutzbare Flächen
- Zugänge
- Fahrwege Feuerwehr/Andienungsfahrzeuge
- punktuelle Markierung der Fahrwege Feuerwehr/Andienungsfahrzeuge
- Außengastronomie (mögliche Standorte)
- Abgrenzung Rahmenplan

Hinweis: Ergänzende Informationen und Konkretisierungen sind dem Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung zu entnehmen.