

Stadt Leverkusen

21. Änderung des Flächennutzungsplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“

Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

Stand: 22.11.2023

erstellt in Zusammenarbeit mit:

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261 / 914 798-0 | FIRU-KO@FIRU-KO.de



INHALTSVERZEICHNIS

I/A	ÄUßERUNGEN DER ÖFFENTLICHKEIT	3
	I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	3
	I/A 2: 3(1)_Äußerung_Öffentlichkeit_01_21_Änd_FNP – Schreiben vom 06.12.2019	18
I/B	ÄUßERUNGEN IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	23
	I/B 1: Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 06.11.2019	25
	I/B 2: Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 14.11.2019	28
	I/B 3: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen – Schreiben vom 07.11.2019	31
	I/B 4: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Schreiben vom 06.12.2019	33
	I/B 5: Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 – Schreiben vom 21.11.2019	37
	I/B 6: EVL – Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG – Schreiben vom 22.11.2019	39
	I/B 7: Geologischer Dienst NRW – Schreiben vom 29.11.2019	43
	I/B 8: Deutsche Bahn AG – Schreiben vom 03.12.2019	46
	I/B 9: PLEdoc GmbH – Schreiben vom 03.12.2019	50
	I/B 10: Telefónica Germany GmbH und Co. OHG – Schreiben vom 05.12.2019	65
	I/B 11: IHK Köln – Schreiben vom 06.12.2019	69
	I/B 12: NABU Stadtverband Leverkusen, BUND, LNU – Schreiben vom 01.12.2019	71
I/C	ÄUßERUNG DER STÄDTISCHEN FACHBEREICHE UND BETRIEBE	75
	I/C 1: Stadt Leverkusen – FB66 – Schreiben vom 06.12.2019	75
	I/C 2: Stadt Leverkusen – FB32 – Schreiben vom 29.01.2020	78
	I/C 3: Stadt Leverkusen – FB 37 – Schreiben vom 08.11.2019	87
	I/C 4: Stadt Leverkusen – FB 20/204 – Schreiben vom 12.11.2019	90
	I/C 5: Stadt Leverkusen – Technische Betriebe Leverkusen (TBL) – Schreiben vom 04.12.2019	101



I/C ÄUßERUNG DER STÄDTISCHEN FACHBEREICHE UND BETRIEBE

I/C 1: Stadt Leverkusen – FB66 – Schreiben vom 06.12.2019

660-BPL243-mr
Ulrich Moser
☎ 6616

I. 61/Hr. Bauerfeld
II. 612/Hr. Krosch u.
613/Fr. Drinda

10.12.19 *Se
Cre*

06.12.2019

61 – Herrn Bauerfeld

Bebauungsplan Nr.243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ einschließlich der Bauabw. Nr.114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr.122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ sowie zum Bauabw. Nr.163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“

und

21. Änderung des Flächennutzungsplanes – Postgelände Leverkusen-Wiesdorf

- **Beteiligung der Fachbereiche**
- **Ihre Anschreiben 610-bau vom 31.10.19**
- **Stellungnahme des Fachbereichs 66**

Wie bereits per Mail mitgeteilt, hat der FB 66 die in der Anlage dargestellten Punkte zum neuen B-Plan 243/I anzumerken.

Die Teilaufhebungen von 114/74 und 122a/I im Bereich des neuen Planes sind logische Konsequenzen.

Die Aufhebung der Aufstellung des B-Planes 163/I wird zur Kenntnis genommen.

Von der Änderung des Gebietes im Flächennutzungsplan von MK (gemischte Bauflächen – Kerngebiet) in SO BBV (Sonderbauflächen „Büro/Beherbergung/Wohnen“ sind keine Belange unseres Fachbereiches betroffen.

Alfa



B-Plan 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“

- Beteiligung der Fachbereiche (Anschreiben vom 31.10.19)
- Stellungnahme Fachbereich 66

- 1) Der zweite Satz in der Begründung unter 5.2 „Europaring als Bundesstraße B8“ entspricht nicht geltendem Recht des Bundesfernstraßengesetzes. („Die Widmung als Bundesfernstraße bezieht sich nur auf die Fahrbahn und schließt den Böschungsbereich sowie den Fuß- und Radweg nicht mit ein.“)
Der Satz ist zwingend zu streichen! Anderenfalls wird ein Rechtsgutachten zu dieser Aussage gefordert.

Anmerkungen:

- Im Punkt 6.2 ist im vorliegenden Text ein Grammatikfehler „Tiefgaragenzufahren“

- Ludwig-Erhard Platz (Seite 17 u. 34) ist 2x falsch geschrieben.

- Seite 20, Ende vierte Zeile fehlt ein „n“: südlichen

- 2) Zu 6.2: Ein Umbau der bestehenden Fußgängerbrücke über die B8 müsste nicht nur barrierefrei erfolgen, sondern es müssten auch die notwendigen Querschnittsbreiten für Fuß- und Radverkehr hergestellt werden.

- 3) Zu 7.2:
Der zweite Absatz widerspricht den Aussagen in 6.2.
Er widerspricht auch dem Planfeststellungsbeschluss zum RRX Projekt. Er ist zu korrigieren oder ganz herauszunehmen. Im vorherigen Text wird mehrfach gesagt, dass die Planung der Heinrich-von-Stephan-Straße gem. Planfeststellungsbeschluss übernommen wird.

Im Rahmen der fachlichen Prüfung der Mehrfachbeauftragung wurde bereits festgestellt, dass die Entwurfsbearbeiter den engeren Bearbeitungsraum verlassen haben und die Planung der Heinrich-von-Stephan-Straße, die als Vorgabe gesetzt war, überplant haben. Hierbei wurden weder Grundstücksverhältnisse (Private Flurstücke) als auch Leitungslagen nicht berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist hier nicht möglich und wäre auch gegen geltendes Baurecht (Planfeststellungsbeschluss).
Eine Änderung oder Anpassung des Planfeststellungsbeschlusses ist seitens der DB Netz AG unseres Wissens nicht geplant.

660-mr
Ulrich Moser
Brigitte Prämaßing
☎ 6616 / 6623
05.12.2019



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1) und 2):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft nur den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Zu 2):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft nur den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Zu 3):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft nur den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.



I/C 2: Stadt Leverkusen – FB32 – Schreiben vom 29.01.2020

322-Dau
Michael Daum
Tel.: 32 42

29.01.2019

61 – Herrn Bauerfeld

21. Änderung des Flächennutzungsplanes – Postgelände Leverkusen-Wiesdorf
- Beteiligung der Fachbereiche

Nach fachbereichsinterner Prüfung nehme ich wie folgt Stellung:

1)

1. Natur- und Landschafts-/Artenschutz (Herr Kossler, 32 47)

Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), der Belange Natur-, Landschafts- und Artenschutz, gibt es keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, da besonders die Belange des Artenschutzes mit dem Bebauungsplan 243/I weiter geführt werden.

2)

2. Klima/Luft (Herr Lattka, 32 45)

I) Schützgutbezogene Informationen

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Leverkusen, das durch einen hohen Versiegelungsgrad des Bodens gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei im stadtklimatischen Sinne um das so genannte Stadtkern-Klimatop, welches allgemein folgendermaßen beschrieben wird: „Dichte und hohe innerstädtische Bebauung mit sehr geringen Grünanteilen führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen Wärmeinsel bei durchschnittlich geringer Luftfeuchtigkeit. Die massive Bebauung führt zusammen mit der ausgeprägten Wärmeinsel zu bedeutender Beeinflussung der regionalen und überregionalen Winde. Insgesamt besteht eine hohe Schadstoffbelastung. In den Straßenschluchten treten neben böenartigen Windverwirbelungen hohe Luftschadstoff- und Lärmbelastungen auf.“ (Quelle: Städtebauliche Klimafibel, Stuttgart, 2015).

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse (u.a. aufgrund durchgeführter Luftschadstoffmodellierungen) ist im Plangebiet mit erhöhten Luftschadstoffwerten zu rechnen. Überschreitungen der gesetzlichen Grenzwerte gem. der 39. BImSchV für die besonders relevanten Stoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) sind hier jedoch nicht zu erwarten – zumal sich die allgemeine Immissionsbelastung (Hintergrund-Luftbelastung) im Vergleich zum Zeitpunkt der 1. Stellungnahme vor etwa 1,5 J. wieder verbesserte. Die ursprünglich i.R. des Luftreinhalteplanes geplante Umweltzone, die auch den Bereich dieses Plangebietes einschließen sollte, wird es daher nicht mehr geben.



Durch das Vorhaben wird die gesamte Baumasse und die Bebauungsdichte des schon weitestgehend versiegelten Plangebietes erhöht und der Wärmeinsel-Effekt möglicherweise verstärkt. Der Klimawandel trägt zusätzlich zur Verstärkung des Wärmeinsel-Effekts bei.

3)

II) Rechtliche /gesetzliche Grundlagen

•BauGB [§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 7a), 7e), 7h), Anl. 1 Nr. 2b) gg)], BauNVO, Klimaschutzgesetz NRW, diverse Vorschriften/ techn. Regeln zur Energieeffizienz (vgl. „Städtebauliche Klimafibel“, Kap. 6 <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/> sowie „Handbuch Stadtklima“ https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/Broschueren/Handbuch_Stadtklima_Langfassung.pdf bzw. Gesetz u. VO-Blatt NRW Ausgabe 2013/4 v. 6.2.13, S. 29-36.)

•Städtische Vorgaben: Selbstverpflichtung zum Klimaschutz i. R. der Mitgliedschaft im Klimabündnis e.V. und anderen Gremien mit (u.a.) klimaschutzpolitischer Zielsetzung, Teilnahme der Stadt Leverkusen am European Energy Award (EEA), Implementierung der Klimabausteine gem. VV-Beschluss vom 12.6.2013, Ratsbeschluss Klimanotstand vom 1.7.2019. https://www.leverkusen.de/leben-in-lev/downloads/natur/Klimaschutz_fuer_Bautraeger_Infoblatt.pdf.

III) Anregungen /Hinweise

Um dem Wärmeinsel-Effekt entgegenzuwirken und die Immissionssituation möglichst nicht zu verschlechtern sind folgende Maßnahmen im Rahmen des Vorhabens in Erwägung zu ziehen:

4)

- Begrünungsmaßnahmen (z.B. Dachbegrünungen),

5)

- Beachtung der thermophysischen Eigenschaften der geplanten Gebäude und die Bevorzugung von hellen Farben für die Bauwerke,

6)

- Reduzierung des Energieverbrauchs/ Umsetzung klimafreundlicher, effizienter Lösungen in den Bereichen Gebäude und Gebäudetechnik – vgl. Klimabausteine gem. VV-Beschluss vom 12.6.13.

7)

Des Weiteren empfiehlt es sich für den o.g. Bebauungsplan wegen der geplanten, teilweise großen Gebäudehöhen ein Verschattungsgutachten (unter Berücksichtigung entsprechender Bewertungsmaßstäbe) erstellen zu lassen.

3. Lärm (Herr Becher 32.4)

8)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Die Geräuschverhältnisse im Plangebiet werden bestimmt durch die folgenden Emittenten:

- Eisenbahnstrecke 2650 / 2750
- B8 Europaring,
- Heinrich-von-Stephan-Straße
- Manforter Straße

Erste schalltechnische Berechnungen der Fa. ACCON Köln GmbH vom 21.11.2018 haben gezeigt, dass das Plangebiet im Bestand hohen Beurteilungspegeln ausgesetzt ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden deutlich überschritten.



Die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden teilweise erreicht bzw. nur geringfügig unterschritten. In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 heißt es zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

9)

II) Anregungen/Hinweise

Das im Rahmen der Planung erarbeitete städtebauliche Konzept ist auf Basis einer Schallimmissionsprognose aus Lärmschutzsicht zu bewerten und es sind geeignete Maßnahmen / Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen bzw. im Rahmen der Konzepterarbeitung zu berücksichtigen. Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherzustellen.

Aus Schallschutzsicht sollte darüber hinaus auch der Aufenthalt im Freien berücksichtigt werden.

10)

Grundsätzlich sollten auch die vom Schienenverkehr ausgehenden Erschütterungen sowie der sekundäre Luftschall im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Eine differenzierte Stellungnahme kann erst mit Vorlage einer schallschutztechnischen Untersuchung erfolgen.

4. Wasser (Frau Marschollek, 32 15)

11)

I) Schutzgutbezogene Informationen

Der Bebauungsplan Nr. 243/I Wiesdorf-zwischen Europaring, Heinrich von Stephan-Str. und Manforter Str. (Postgelände) sowie die 21. Änderung FNP“ befinden sich im Stadtteil Wiesdorf.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Grenzen der Flurstücke 302, Flur 19 und 370, Flur 19, allesamt Gemarkung Wiesdorf sowie den Rialto-Boulevard,
- im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs im Bereich des Europarings/B 8 und erfasst diesen in Teilen,
- im Süden verläuft die Grenze entlang der Manforter Straße an den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 516, Flur 18 und 538, Flur 18, Gemarkung Wiesdorf,
- im Osten wird der Geltungsbereich durch die zukünftigen Flächen der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.



Ziel der Planung ist es im Bereich des Postgeländes einschließlich angrenzender Grundstücke ein Quartier zu entwickeln, welches sich in seiner städtebaulichen Struktur, im Maßstab und seiner Höhenentwicklung in das Stadtgefüge des Mittelzentrums Leverkusen einfügt. Vorgesehen ist die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros und Dienstleistungen geprägten Quartiers. Dazu dienen folgende Nutzungssegmente:

- Bürodienstleistungen: In diesem Nutzungsspektrum sind Büronutzungen, Verwaltungen, Praxen und Kanzleien vorgesehen.
- Beherbergungsbetriebe: Seitens der Eigentümerin ist ein Hotelneubau vorgesehen.
- Wohnen: Verschiedene untergeordnete Sonderwohnformen sollen den Nutzungsmix ergänzen. Hierbei werden sowohl Micro-Appartements für studentisches Wohnen als auch Angebote aus dem Bereich Service-Wohnen sowie ein Boardinghouse angestrebt.
- untergeordnet kleinteiliger Einzelhandel und personenbezogene Dienstleistungsangebote (u.a. Fitness Center).

Weitere wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Entwicklung eines attraktiven Auftakts zum neuen Quartier mit einer Platzfläche sowie einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien städtischen Raumes im Quartiersinneren mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des gesamten Bereichs der Heinrich-von-Stephan-Straße an die B 8.
- Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Werbeanlagen usw.)

Unter Berücksichtigung und Einhaltung der gesetzlichen und fachlichen Vorgaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken für die Realisierung dieses Vorhabens.

12)

I. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

- BauGB
- BauNVO
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG)
- Wasserschutzgebietsverordnungen Hitdorf, Rheindorf oder Knipprather Wald (Langenfeld/Monheim) bzw. Köln-Höhenhaus oder Werthkette (Currenta)
- Überschwemmungsgebietsverordnungen Rhein, Wupper oder Dhünn
- Deichschutzverordnung Rhein und Rückstaubereiche
- Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass)



- Erlass des MUNLV vom 18.05.2003 (Niederschlagswasserversickerung) sowie das DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)

II. Anregungen/Hinweise

- 13) 1. Grundwasser und Wasserschutzgebiet
Für den Bebauungsplanbereich ist kein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan befinden sich keine Grundwassermessstellen.
- 14) 2. Oberflächengewässer und Hochwasserschutz
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Hochwasserschutzanlagen. Der B-Planbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, sodass für den Bereich Oberflächengewässer/ Hochwasserschutz keine Anregungen vorzutragen sind.
3. Abwasserbehandlung und -ableitung
Es ist vorgesehen den Planbereich entwässerungstechnisch an die vorhandene Kanalisation anzuschließen. Bezüglich der Erweiterung des Siedlungsbereiches bzw. Veränderungen werden nachfolgende Anforderungen allgemein formuliert:
- 15) 1. Die abwassertechnische Erschließung ist i.S. § 30/34 BauGB gesichert, wenn alle Anlagen zur Abwasserableitung und –behandlung den a.a.R.d.T. entsprechen.
- 16) 2. Für die vorhandenen Systeme ist die Leistungsfähigkeit aus hydraulischer Sicht, der einwandfrei bauliche Zustand sowie der Belastungsgrad des Abwassers nachzuweisen. Ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen der äußeren Erschließung sind in der Planbegründung zu beschreiben bzw. in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserkonzept umzusetzen.
- 17) 3. Grundsätzlich ist eine Niederschlagswasserversickerung im Rahmen der Verhältnismäßigkeit, technischen Umsetzbarkeit sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz anzustreben. Sollten partielle Niederschlagswasserversickerungen nicht möglich sein ist zumindest die Variante der Dachbegrünung zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Ergebnisse sind in der weiterführenden Planung auszuwerten und darzustellen.

Weitere Anregungen werden nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorgetragen.

5. Vorsorgender Bodenschutz/Altlasten

- 18) 5.1 Vorsorgender Bodenschutz (Frau Schneider, 32 39)
Aufgrund der starken Versiegelung der Flächen sowie Belastungen und Störungen des Bodens, entfällt eine Stellungnahme zum vorsorgenden Bodenschutz.



5.2 Altlasten (Herr Kaiser, 32 38)

19)

I. Schutzgutbezogene Informationen

Für den Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen die nachfolgend genannten Flächen ausgewiesen:

SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)

SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.

Weitere Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen liegen ausweislich der im Zuge der Erfüllung der Nachforschungspflicht ausgewerteten Unterlagen [GIS Leverkusen „OSIRIS“, Topographische Karte TK 25, Deutschen Grundkarte DGK 5] für den Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP nicht vor.

SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)

Bei der im BAK unter der Bezeichnung „SW2026 - Wiesdorf-Süd (Verfüllung Heinrich-von-Stephan-Str.)“ geführten Fläche handelt es sich um eine ehemalige Abgrabung, die nach Abschluss der Abgrabungstätigkeiten zwischen ca. 1920 und 1950 wieder verfüllt wurde. Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen wurden in 1991/1992 im Bereich der Altablagerung erste Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Ausweislich der vorliegenden Bohrbefunde wird der unmittelbare Untergrund aus 2,5 m bis 9,0 m mächtigen Auffüllungen aus umgelagertem Bodenaushub mit variierenden Anteilen an Bauschutt, Asche, Schlacke und Ziegelbruch gebildet.

Die an ausgewählten Einzelproben aus den erbohrten Auffüllungen durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten lokal erhöhte bis deutlich erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei und Barium.

Eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort (gewerbliche Nutzung, Oberflächenversiegelungen) nicht zu besorgen. Eine potentielle Gefährdung des Grundwassers kann nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Unbeschadet der noch zu klärenden potentiellen Gefährdung des Grundwassers sind aus Sicht der UBB bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Entsiegelungen, Bodeneingriffen etc., die lokal festgestellten erhöhten bis deutlich erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der bislang vorliegenden Untersuchungsbefunde wird die Altablagerung SW2026 im BAK unter dem Status „Altlast / schädliche Bodenveränderung“ geführt.

SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Str.

Im Gegensatz zu der vorgenannten Fläche liegen der UBB für die im BAK unter der Bezeichnung „SW2111 - Geländeauffüllung Busbahnhof/ Heinrich-von-Stephan-Str.“ geführte Fläche bislang keine Untersuchungsbefunde vor.

Ausweislich der vorliegenden Informationen wurden in Vergangenheit zur Nivellierung des Geländes vermutlich in erster Linie umgelagerter Bodenaushub und



Bauschutt flächenhaft aufgebracht. Nähere Informationen über Art und Zusammensetzung der aufgegebenen Materialien liegen der UBB nicht vor. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der vorgenannten Geländeneivellierungen auch schadstoffbelastete Materialien aufgebracht wurden, wird die Fläche im BAK unter dem Status „altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ geführt.

Zur Erkundung und Bewertung potentieller Bodenverunreinigungen ist eine gezielte Untersuchung der altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche erforderlich. Durch eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG in Verbindung mit BBodSchV ist zu klären, ob eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) vorliegt oder zukünftig zu besorgen ist und ob diese ggf. weitere Maßnahmen, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen, erforderlich macht.

20)

II. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesetzliche Grundlagen u.a.:

- BBodSchG
- BBodSchV
- LBodSchG NRW
- BauGB
- Altlastenerlass NRW

21)

III. Anregungen/Hinweise

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind zur abschließenden Erkundung und Bewertung (potentieller) schädlicher Bodenveränderungen (im Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP) weitere Untersuchungen erforderlich. Art und Umfang der Untersuchungen sind im Vorfeld mit der UBB abzustimmen.

In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UAB) ggf. Sanierungsmaßnahmen und/oder gezielte planungsrechtliche Restriktionen erforderlich.

22)

6. Immissionsschutz (Herr Hillenbrand, 32 02)

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hinweis an 61:

Wie in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt, sollten die wesentlichen Erkenntnisse des Lärmschutzgutachtens zum Bebauungsplanverfahren in die Begründung der FNP-Änderung übernommen werden.

Für Rückfragen stehen die v.g. Mitarbeiter gerne zur Verfügung.


Hedden



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Kenntnisnahme.

Zu 2):

Kenntnisnahme.

Zu 3):

Kenntnisnahme.

Zu 4):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 5):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 6):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 7):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 8):

Kenntnisnahme.

Zu 9):

Kenntnisnahme. Den Anregungen wird auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I dahingehend gefolgt, dass die schalltechnische Untersuchung die Lärmimmissionsvorbelastungen der Umgebung ebenso berücksichtigt wie die durch die vorgesehenen Nutzungen zu prognostizierenden Lärmimmissionen.

Zu 10):

Kenntnisnahme. Der Anregung wird auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I gefolgt. Es wurde ein Erschütterungsgutachten zum Bebauungsplan V 36/I erstellt.

Zu 11):

Kenntnisnahme.



Zu 12):

Kenntnisnahme.

Zu 4. „Wasser (Frau Marschollek, 32 15)“ III.) Anregungen/Hinweise:

Zu 13):

Kenntnisnahme.

Zu 14):

Kenntnisnahme.

Zu 15):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 16):

Kenntnisnahme.

Zu 17):

Kenntnisnahme. Die Äußerung betrifft die parallel zum Verfahren der 21. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführten Bebauungsplanverfahren V 36/I und Nr. 243/I.

Zu 18):

Kenntnisnahme.

Zu 19):

Kenntnisnahme.

Zu 20):

Der Anregung wird auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I gefolgt. Eine Bodenuntersuchung in Abstimmung mit der UBB wurde zum Bebauungsplan V 36/I durchgeführt.

Zu 21):

Kenntnisnahme.

Zu 22):

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Durchführung einer Bodenuntersuchung und der Erstellung von Lärm- und Erschütterungsgutachten wurde den Anregungen auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne V 36/I und Nr. 243/I gefolgt.



I/C 3: Stadt Leverkusen – FB 37 – Schreiben vom 08.11.2019

372.1
Leuchgens
☎ 7505-330
📠 7505-332

08.11.2019

1. FB 61 - Stadtplanung

AktZ./ BauNr. : 37/30/12/S 2019-00207
hier : Stellungnahme nach § 54 der BauO NRW
Art des Vorhabens 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände
Bauadresse Leverkusen-Wiesdorf
Gemarkung :
Bauherr:
Ihr Zeichen 610-Bau

Zu der oben genannten 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf wird aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

1)

1. Löschwasserversorgung und die Einrichtung zur Löschwasserversorgung

Eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung muss nach §3 Ansatz 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) vom 17.12.2015 durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung wird in Leverkusen gemäß Löschwassersicherungsvertrag durch den Energieversorger der Stadt Leverkusen sichergestellt.

Darüber hinaus gehende Anforderungen bezüglich der Löschwasserversorgung und der Löschwassermenge wird in gesonderten objektspezifischen Bauanträgen festgelegt.



2)

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftigen Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

Thomas Leuchgens

2. Ø FB 37/2.1 z. V.



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1) und 2):

Der Äußerung wird dahingehend gefolgt, dass die Belange des Brandschutzes im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die Feuerwehr der Stadt Leverkusen wird im Planverfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Äußerung wird dahingehend gefolgt, dass die Belange des Brandschutzes im Rahmen des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans berücksichtigt werden.



I/C 4: Stadt Leverkusen – FB 20/204 – Schreiben vom 12.11.2019

13. 11. 19

12.11.2019

20/204-wei
FB Finanzen/Liegenschaften
Matthias Weibel
Tel. 2070

I 61-Herr Bauerfeld
II 613/Fr. Drinda

1. Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring ...“
2. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes – Postgelände Leverkusen-Wiesdorf

Äußerung zu den Vorhaben

- 1) Aus Sicht des Fachbereichs Finanzen/Liegenschaften (20/204) werden grundsätzlich keine Bedenken geäußert.

Diesbezüglich wird jedoch auf meine Stellungnahmen an 61 (vom 26.04.2018) und an 63 (vom 15.02.2018) hingewiesen (s. Anlagen A und B):
- 2) 1.
Der WGL (Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH) in Eigentümergemeinschaft mit dem Musikhaus Wendler wurde in der vergangenen Woche in dem Bereich hinter dem Haus Heinrich-von-Stephan-Straße 6/6a ein Grundstücksangebot zum Verkauf von ca. 560 m² unterbreitet. Die Grundstücksübertragung wird erforderlich, weil die Heinrich-von-Stephan-Straße durch den geplanten Neubau eines Gleises für den RRX-Rhein-Ruhr-Express in das Grundstück der Eigentümergemeinschaft WGL/Wendler verdrängt werden soll. Hier gehen Stellplätze verloren, die hinter dem Haus durch den Verkauf der städtischen Fläche kompensiert werden sollen. Zu diesem Zweck wurde hier der Bebauungsplan 114/74 4. Änderung Wiesdorf-westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/südlich Busbahnhof“ überarbeitet.
(s. Lageplan, Anlage zu 1.)
- 3) 2.
An der Heinrich-von-Stephan-Straße, zwischen den Gebäuden der Rentenversicherungsanstalt und dem Job-Center ist die Stadt Eigentümerin des Baugrundstücks:

Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstücke 352 (groß 1185 m²) und 369 (groß 7 m²).

In der Vergangenheit gab es wiederholt Erwerbsnachfragen nach dem Grundstück. Die Anfragen wurden aufgrund der sich abzeichnenden Planungen bislang zurückgestellt.
Ob und wie sich die Überplanung von „MK“ auf „SO (BBW)“ auf den Grundstückspreis auswirkt kann hier nicht eingeschätzt werden.
Der FB Finanzen/Liegenschaften ist nach wie vor an einer lukrativen (einnahmeorientierten) Vermarktung dieses Grundstücks interessiert. Daher bitte ich dies in den jeweiligen Planungen zu berücksichtigen.
(s. Lageplan, Anlage zu 2.)



- 2 -

- 4) 3.
Im Jahre 2011 gab es Planungen für ein B & B Hotel nördlich der BouLEVard-Brücke zwischen B 8 (Europaring) und dem Busbahnhof. Die Planungen wurden scheinbar wieder verworfen
(s. Lageplan, Anlage zu 3.)
- 5) 4.
Im Jahre 2016 hatte die Stadt aus finanziellen Gründen die Option eines Vorkaufsrechts des Postgeländes abgelehnt. Der Käufer der Postgrundstücke, die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH aus Düsseldorf hatte jedoch eingeräumt auch die vorgesehene mögliche Planstraße mit in seine Überlegungen einzubeziehen.
(s. Anlage B. Punkt 3.)



6)

610-bau
Ingo Bauerfeld
☎ 61 03



31.10.2019

01, 03, 20-204, 30, 32, 36, 37, 40, 50, 51, 60, 631, 631-UD, 612, 613, 62, 62-U, 62-1.12, 63, 65, 660, 661, 67, TBL-692, TBL-693, SPL, AVEA, WFL, Dez. V-Stabsstelle Mobilitätskonzept.

Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ einschließlich der Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf Süd – Europaring“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“

- Beteiligung der Fachbereiche

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 10.10.2019 für den Bebauungsplan 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)" die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Ebenfalls wurde der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Teilaufhebung in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen-Wiesdorf, gefasst.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden sie als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung unterrichtet und um eine Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form eines Aushangs und einer Bürgerversammlung am 13.11.2019. Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht kann vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 eingesehen werden.

Gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) werden die Planunterlagen im Auslegungszeitraum auch im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen bereitgestellt unter:
www.leverkusen.de / Leben in Lev / Bauen&Wohnen / Bebauungspläne/Bauleitpläne.
Sämtliche Unterlagen sind auch im Ratsinformationssystem unter der Vorlage Nr.: 2019/2926 einzusehen.

Schriftliche Stellungnahmen sind bitte bis zum 06.12.2019 an o. g. Adresse zu senden. Ich bitte um Ihr Verständnis, dass ich bei nicht rechtzeitiger Abgabe Ihrer Stellungnahme davon ausgehe, dass Ihr Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung nicht berührt wird.

Für Auskünfte steht Ihnen Frau Drinda, Telefon 0214/406-6131, zur Verfügung.

Stadtplanung



7)

610-bau
Ingo Bauerfeld
☎ 61 03



31.10.2019

01, 03, 20-204, 30, 32, 36, 37, 40, 50, 51, 60, 631, 631-UD, 612, 613, 62, 62-U, 62-1.12, 63, 65, 660, 661, 67, TBL-692, TBL-693, SPL, AVEA, WfL, Dez. V-Stabsstelle Mobilitätskonzept.

21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf
- Beteiligung der Fachbereiche

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat am 10.10.2019 für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf die Einleitung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Ebenfalls wurden der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, zur Teilaufhebung in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd – Europaring“ und die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsverfahren Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen-Wiesdorf, gefasst.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden Sie als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die Einleitung unterrichtet und um eine Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer Bürgerversammlung am 13.11.2019. Der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht kann vom 05.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 eingesehen werden.

Gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) werden die Planunterlagen im Auslegungszeitraum auch im Internet auf der Homepage der Stadt Leverkusen bereitgestellt unter:
www.leverkusen.de / Leben in Lev / Bauen&Wohnen / Bebauungspläne/Bauleitpläne.
Sämtliche Unterlagen sind auch im Ratsinformationssystem unter der Vorlage Nr.: 2019/2925 einzusehen.

Schriftliche Stellungnahmen sind bitte bis zum 06.12.2019 an o.g. Adresse zu senden. Ich bitte um Ihr Verständnis, dass ich bei nicht rechtzeitiger Abgabe Ihrer Stellungnahme davon ausgehe, dass Ihr Aufgabenbereich durch die Bauleitplanung nicht berührt wird.

Für Auskünfte steht Ihnen Herr Kociok, Telefon 0214/406-6121, zur Verfügung.

Stadtplanung



Anlage A

20/204-wei
Matthias Weibel
☎ 2070

26.04.2018

cb

61 – Herrn Bauerfeld

Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf

Aus Sicht des FB Finanzen/Liegenschaften werden grundsätzlich keine Bedenken zum gegenwärtigen Planungsstand vorgetragen. Es wird jedoch auf nachstehende Sachverhalte verwiesen.

In einem Schreiben vom 27.12.2016 wurde die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH aus Düsseldorf gebeten, bei den künftigen Planungen einen Straßendurchstich von der Heinrich-von-Stephan-Str. auf die B8 zu berücksichtigen. Was in den vorliegenden Planunterlagen scheinbar der Fall ist. Die Stadt hatte 2016 aus Kostengründen auf die Ausübung eines Vorkaufsrechtes verzichtet.

Im Süden des Planbereichs befinden sich noch zwei Flurstücke der Stadt (Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Flurstück 352, groß 1.185 m² und Flurstück Nr. 369, groß 7 m²), zwischen dem Arbeitsamt und der Rentenversicherungsanstalt, welches Korrekterweise von Ihnen erwähnt wurde.

Die Flurstücke befinden sich im Bereich einer Fläche, die derzeit im Bodenschutz- und Altlatenkataster (BAK) eingetragen ist. Siehe beigefügte Stellungnahme von 32 (vom 18.10.2017).

Der vorgenannte Projektentwickler ist an einem Ankauf dieser Grundstücke interessiert. Bislang wurde ein Verkauf durch 61 zurückgehalten, weil es noch deutliche Abstimmungsdifferenzen zwischen der Stadt und dem Investor gibt.

Eine evtl. Bodenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung hat auf eigene Verantwortung und auf eigene Kosten durch den Investor zu erfolgen.

Darüber hinaus verweise ich auf meine Stellungnahme vom 15.02.2018 an 63–Frau Nordhorn (Az. 63-V2-2017-00077), die sich auf einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Hotels bezieht. Die Stellungnahme füge ich diesem Schreiben bei.

Anlagen

1. Stellungnahme zu einem Antrag auf Vorbescheid
2. Stellungnahme von 32-UBB zum Verkauf des o.g. Grundstücks
3. Stellungnahme von 32-ULB zum Verkauf des o.g. Grundstücks
4. Stellungnahme von 67 zum Verkauf des o.g. Grundstücks
5. Stellungnahme von TBL zum Verkauf des o.g. Grundstücks

Wz 26/09



1

Anlage B

20/204-wei
Matthias Weibel
☎ 2070

15.02.2018

es

63-Frau Nordhorn

Az. 63-V2-2017-00077

Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Hotels
Heinrich-von-Stephan-Str. (Postgelände)

Nachfolgend die Einschätzung, Hinweise und Informationen vom Fachbereich
Finanzen/Liegenschaften.

1.
Grundsätzlich steht einer Verpflichtungserklärung für Abstands- und Erschließungsbaulasten nichts im Wege, sofern diese Baulasten keine negativen Auswirkungen auf zukünftige Pläne der von den Baulasten betroffenen Flächen haben. Zurzeit dienen diese Grundstücke als Verkehrsflächen, was für die Baulasten eher unproblematisch wäre.
2.
Der Vorteil, den der Investor durch die Einräumung der Baulasten erfährt, bzw. den Nachteil, den die Stadt durch diese Baulasten in Kauf nehmen soll, müsste noch wertmäßig ermittelt werden. Nach Zahlung des ermittelten Wertausgleichs durch den Investor, würde der Fachbereich Finanzen/Liegenschaften die Verpflichtungserklärung unterschreiben.
3.
Der FB Finanzen/Liegenschaften wurde 2016 durch den Fachbereich Stadtplanung aufgefordert, das Vorkaufsrecht für das Postgelände auszuüben. Die mittelfristige Planung sah vor, mitten durch das Postgelände eine Straße zu führen, die von der Heinrich-von-Stephan-Straße auf die B 8 abführt. Das Vorkaufsrecht wurde wegen der Höhe des Verkaufspreises dann doch nicht ausgeübt. Der Investor hatte jedoch eingeräumt in seine künftigen Überlegungen für das Postgelände auch die vorgesehene mögliche Planstraße mit einzubeziehen. Inwieweit dies seitens der Planung noch aktuell ist, müsste geklärt werden. Wenn der Investor den Vorstellungen der Stadt entgegen kommt, könnte dies auch mit der „wohlwollenden“ Abgabe einer Verpflichtungserklärung kompensiert werden (evtl. eine „WinWin“-Situation).
4.
Durch den Bau der RRX-Trasse und die hierdurch erforderliche Verlegung von Leitungen und Heinrich-von-Stephan-Str. gehen der WGL und dem Musikhaus Wendler im vorderen Bereich ihrer Gebäudegrundstücke Stellplatzflächen verloren. Diese sollen ersatzweise im rückwärtigen Bereich der Gebäude WGL/Wendler hin zur B8 als private Stellplätze entstehen. Hierzu wird ein Verkauf der Fläche seitens



der Stadt vorbereitet. Der dort entlangführende Geh- und Radweg wird in dem Zusammenhang später entwidmet. Die Einräumung von Baulasten für den Hotelinvestor darf der späteren Einrichtung (Baugenehmigung) von privaten Stellplätzen nicht im Wege stehen.

5.

Ungeachtet und unabhängig von seiner Bauvoranfrage für einen Hotelbau auf dem Postgelände ist der Bauherr GEVI PROJEKT LEVERKUSEN I GmbH auch an dem Grundstück Gemarkung Wiesdorf, Flur 19, Nrn 352 und 369 interessiert. Das Baugrundstück liegt im weiteren Verlauf der Heinrich-von-Stephan-Str. zwischen der Arbeitsagentur und der Rentenversicherungsanstalt.

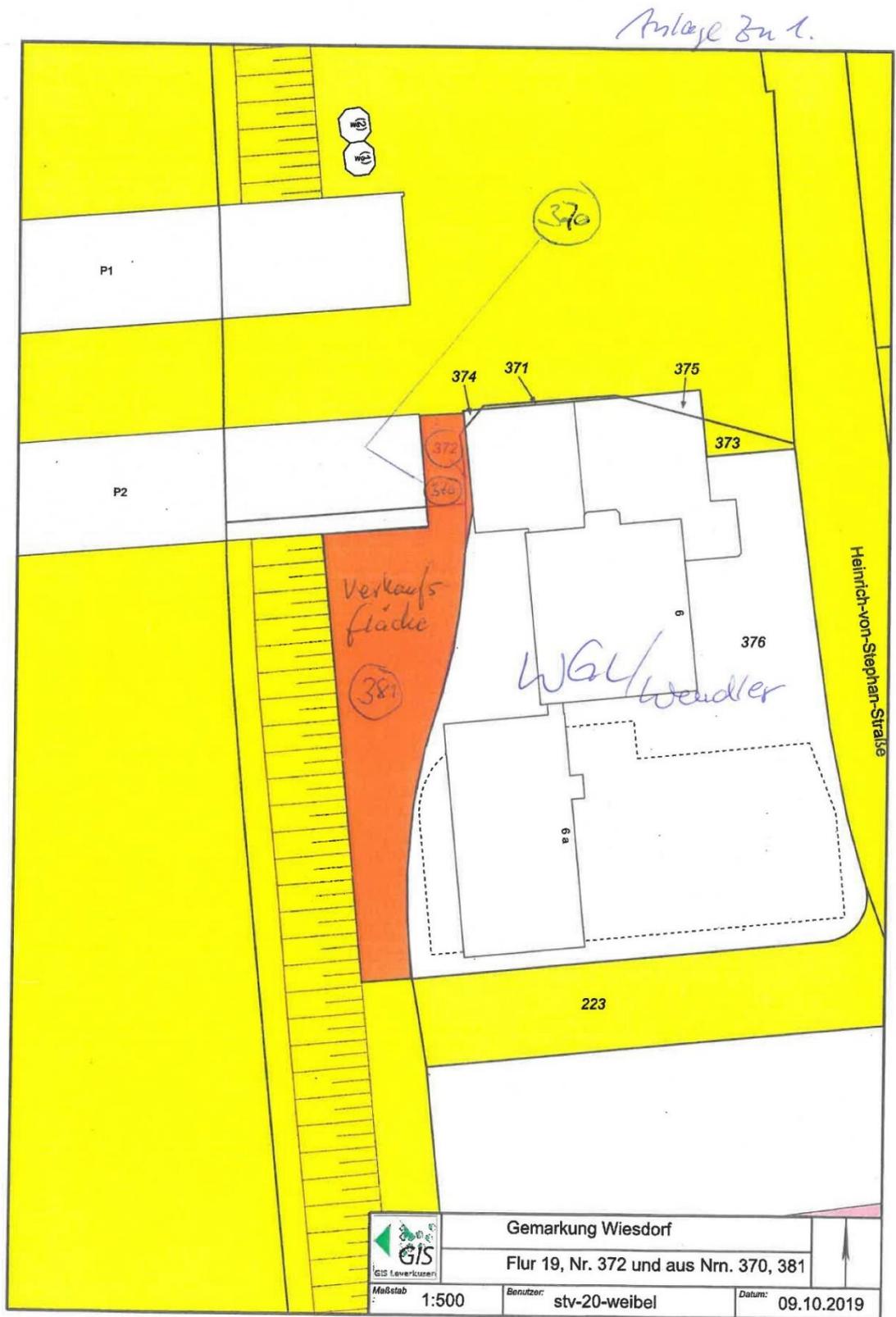
6.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der oben genannten Bauvoranfrage ein weiterer Projektentwickler (TREC Real Estate Consulting GmbH Airport City) dabei ist, den Bau eines Hotelbauvorhabens an der Marié-Curie-Str./Poststraße (IPL) voranzutreiben. Inwieweit beide Vorhaben unabhängig voneinander städtebaulich erwünscht sind und ein auskommen finden kann von hieraus nicht beurteilt werden.

G:\20\60\L\WEIBEL\Projekt\Heinrich-von-Stephan-Str\GEVI Hotel\2018-02-15 Stellungnahme zu Bauvoranfrage.docx

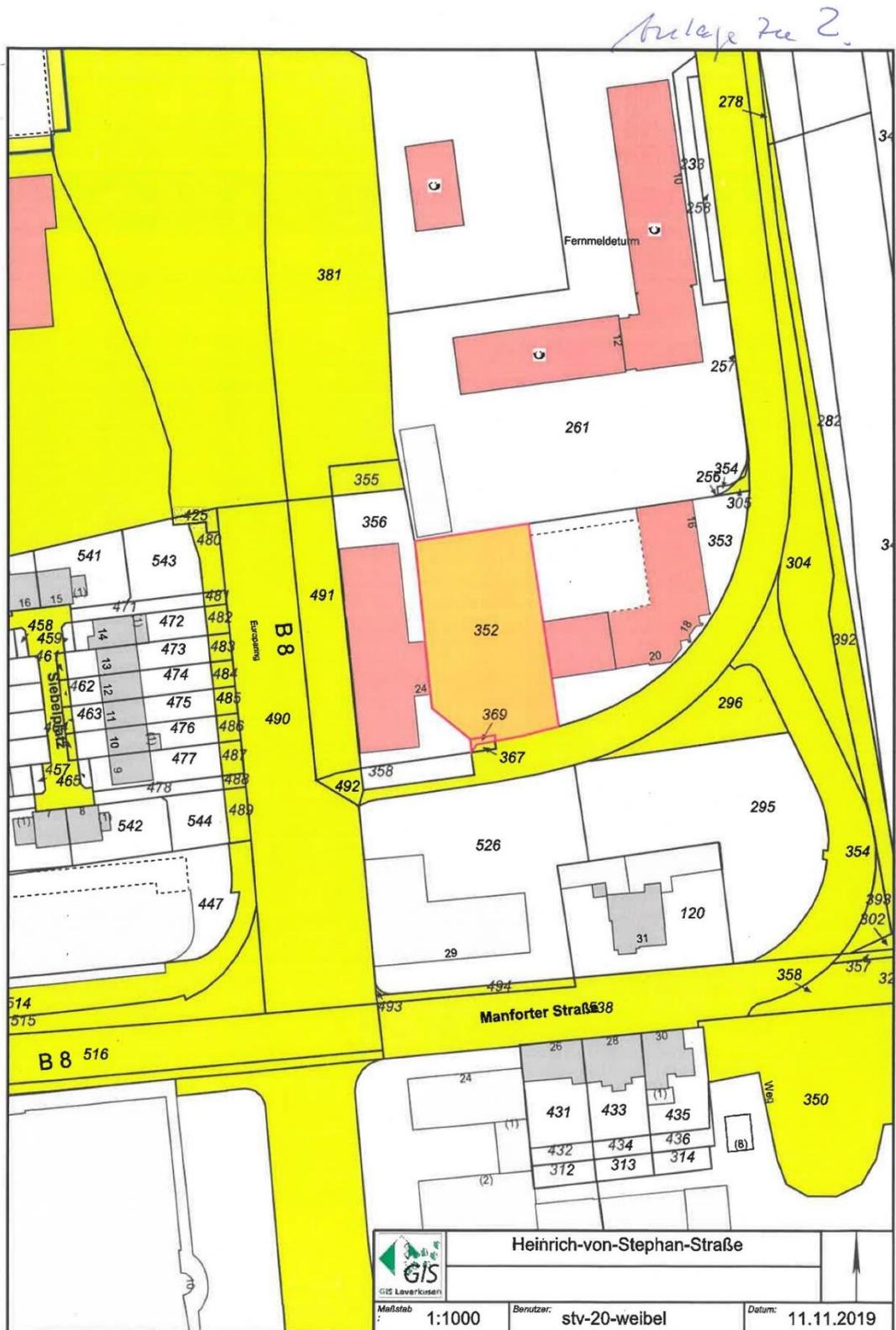


21. Änderung des Flächennutzungsplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“





21. Änderung des Flächennutzungsplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“





21. Änderung des Flächennutzungsplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“

Anlage zu 3.



Leverkusen



Lageplan, Flurkarte M 1:1000
Leverkusen | B&B-Hotel



nps tchoban voss
Hamburg, Berlin, Dresden
Architektur und Städtebau
www.npsbv.de

Anlage



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1) bis 7):

Kenntnisnahme. Die Äußerungen haben keine Auswirkungen auf die vorliegende FNP-Änderung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.



I/C 5: Stadt Leverkusen – Technische Betriebe Leverkusen (TBL) – Schreiben vom 04.12.2019

1)

TBL/ 693.1
Joachim Schmitt
Tel.: 6952

I. 01/ Hr. Baumfeld
II 612/ Hr. Kowitzke

06.12.19 *Se*
04.12.2019 *we*

FB 61

Stellungnahme der TBL-693 zur 21. Änderung des FNP
Postgelände Leverkusen-Wiesdorf

Aus Sicht der TBL spricht nichts gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Durch die geplante Nutzungsänderung von „Kerngebiet“ in ein Sondergebiet (SO) „Büro, Beherbergung, Wohnen“ sind keine Probleme bezüglich der Entwässerung zu erwarten. Das Planungsgebiet ist bereits heute nahezu vollständig befestigt.

Se

LW 4/12.19



Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Zu 1):

Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.