



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/2053

Der Oberbürgermeister

V/61-613- PostgeländeAhr
Dezernat/Fachbereich/AZ

12.06.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	22.01.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	29.01.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.05.2018	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.06.2018	Entscheidung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.06.2018	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.06.2018	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	09.07.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wiesdorf- Entwicklung des Postgeländes Heinrich-von-Stephan-Straße

Beschlussentwurf:

- 1) Der Rat der Stadt Leverkusen unterstützt die Planungen des Vorhabenträgers GEVI Projekt Leverkusen I GmbH zur Neubebauung von Flächen des ehemaligen Geländes der Deutschen Post AG an der Heinrich-von-Stephan-Straße in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 2 und 3 der Vorlage).
- 2) Ein Hotel am vorgeschlagenen Ort (Anlage 4 der Vorlage) soll als Vorgabe in das neue städtebauliche Konzept für das Areal aufgenommen werden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, auf allen in Anlage 1 der Vorlage markierten Flächen eine Mehrfachbeauftragung auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen. Die bisher verabschiedete Rahmenplanung „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ (Vorlage Nr. 2016/1092) und Planungen des Vorhabenträgers sind dabei in ein qualitativvolles, städtebauliches Konzept zu überführen. Das Ergebnis soll die Grundlage für die zukünftigen Bauleitplanverfahren werden.

4) Das Projekt ist im Arbeitsprogramm 2017 - 2018 in der Priorität 1 zu bearbeiten.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Ahrendt / FB 61 / 406 - 6130

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Kosten für Gutachten und Planungsleistungen werden vom Investor übernommen.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH mit Sitz in Düsseldorf (nachfolgend: Vorhabenträger genannt) beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße. Vorgesehen ist eine Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden für überwiegend gewerbliche Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Hotel. Dazu hat der Vorhabenträger bereits wesentliche Teile des Geländes erworben.

1. Lage des zu entwickelnden Gebietes:

Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte. Die gesamte, für eine bauliche Entwicklung in Betracht kommende Entwicklungsfläche, umfasst die Grundstücke zwischen dem Europaring und der Heinrich-von-Stephan-Straße mit einer Fläche von ca. 2 ha. Im Eigentum des Vorhabenträgers befindet sich derzeit etwa die Hälfte der Fläche im nördlichen Teil (vgl. Anlage 1 der Vorlage). Die Entwicklungsfläche beinhaltet heute das Postverteilerzentrum mit dem Postbank-Finanzcenter, das Logistikzentrum der DHL, den Fernmeldeturm sowie untergeordnete gewerbliche Nutzungen. Im Süden befinden sich die Agentur für Arbeit, die Deutsche Rentenversicherung sowie ein noch unbebautes städtisches Grundstück.

2. Planungsrechtliche Einordnung:

Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Für das Gebiet bestehen derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ von 1976 bzw. für eine Teilfläche dessen 1. Änderung von 1990 und im Süden der Bebauungsplan Nr. 122a/I „Wiesdorf - Süd - Europaring“ von 2006. Als Art der baulichen Nutzung ist im überwiegenden Teil des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf „Post“ im Rahmen eines Kerngebiets festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird überwiegend durch eine zulässige Grundflächenzahl von 1,0, eine Geschossflächenzahl von 2,4 und die Zulässigkeit von bis zu sechs Vollgeschossen bestimmt. Weiterhin werden insbesondere Festsetzungen zu Baugrenzen und Verkehrsflächen getroffen. Die Entwicklungsfläche liegt weiterhin zu großen Teilen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „City Leverkusen“. Darüber hinaus wurden 2017 vorbereitende Untersuchungen zur Ausdehnung des Sanierungsgebietes auch auf die südlichen Flächen beschlossen.

3. Sonstige Planungen:

Der Projektstandort liegt im Bereich des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) für das Zentrum Wiesdorf. Im Entwurf des InHK bildet die Neuordnung des Bereichs südlich des Bahnhofs einen wesentlichen Baustein zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers. Bei der geplanten Entwicklung werden die Ziele des InHK berücksichtigt, insbesondere die Neuordnung des Verkehrs und die Anbindung des Postgeländes an den Europaring (Projektbaustein Nr. 20 „Umbau/Erweiterung Gleisanlagen RRX, 2. Bauabschnitt“) sowie die Ansiedlung attraktiver Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Projektbaustein Nr. 48 „Entwicklung Postareal, Baukörper 9-13“; siehe Vorlage Nr. 2016/1333 und Ergänzung zur Vorlage Nr. 2016/1333/1). Teile der Entwicklungsfläche liegen im Bereich der Planungen zum Ausbau des Rhein-Ruhr-Expresses RRX, für den noch ein Planfeststellungsverfahren läuft, das mit einer Veränderungssperre verbunden ist. Die Entwicklungsfläche liegt vollständig im Bereich der vom Rat der Stadt Leverkusen am 27.06.2016 gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als sonstige städtebauliche Planung beschlossenen Rahmenplanung „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ (s. Vorlage

Nr. 2016/1092). Weiterhin liegt die Fläche im Bereich des geplanten Umbaus des Zentralen Omnibusbahnhofs.

4. Städtebauliches Konzept des Investors:

Das städtebauliche Konzept (vgl. Anlagen 2 und 3) beinhaltet eine weitgehende städtebauliche Neuordnung des gesamten Geländes. Ziel ist eine Bebauung, die mit fünf bis zehn Vollgeschossen über das gesamte Gelände verteilt ist und überwiegend Büro- und Dienstleistungen und ein Hotel als Nutzungen beinhalten soll. Untergeordnet wird auch eine Gastronomie angestrebt; weiterhin sind auch Sonderwohnformen, wie z. B. ein Boardinghouse oder studentisches Wohnen, zur Belebung des Quartiers wünschenswert.

Das Konzept stellt die perspektivische Entwicklung des Gesamtgeländes zwischen dem Europaring und der Heinrich-von-Stephan-Straße dar. Die Realisierung kann in Abschnitten erfolgen und ist von der Verfügbarkeit der Flächen abhängig. In einem ersten Schritt ist der Neubau eines Hotels mit acht Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und ca. 185 Zimmern unmittelbar südlich des WGL-Gebäudes auf der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers vorgesehen. Anschließend will der Vorhabenträger die weitere Bebauung auf seinen Eigentumsflächen realisieren. Darüber hinaus kann die Bebauung auf den Flächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Telekom bzw. der Stadt Leverkusen befinden, vervollständigt werden. Hierzu strebt der Vorhabenträger auch den Erwerb dieser Flächen an. Die bestehenden Gebäude der Agentur für Arbeit und der Deutschen Rentenversicherung werden erhalten und in das Konzept integriert.

Insgesamt beinhaltet das vorliegende Konzept den Neubau von ca. 55.000 m² bis 65.000 m² Geschossfläche. Davon entfallen auf das Hotel ca. 6.800 m², auf die sonstigen Gebäude auf der Eigentumsfläche des Vorhabenträgers ca. 30.000 m² bis 40.000 m² und auf die sonstigen Grundstücke bis zu ca. 18.000 m². Die verkehrliche Erschließung erfolgt bisher vollständig über die Heinrich-von-Stephan Straße. Das städtebauliche Konzept sieht darüber hinaus eine direkte Anbindung des Vorhabens an den Europaring vor. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt überwiegend in Tiefgaragen mit Ausnahme von Stellplätzen für Kurzzeitparker.

5. Stellungnahme der Verwaltung zum städtebaulichen Konzept:

Aufgrund der exponierten Lage der Entwicklungsfläche an einem der wichtigsten Stadteingänge von Leverkusen sind eine anspruchsvolle Gestaltung und eine gute funktionale Einbindung des Projektes von hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung. Das städtebauliche Konzept des Investors ist in dieser Form nicht kongruent mit dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Rahmenplan „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ und den Bebauungsplänen Nr. 114/74 und 122a/l. Dies betrifft die Höhe der Gebäude und das geplante Maß der baulichen Nutzung.

Um eine Realisierung des Projektes zu ermöglichen, sind formal die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zusammenhang mit den weiteren Überlegungen dazu ist eine Reihe von Belangen aufzubereiten:

- Rahmenplanung Leverkusen-Mitte,
- Einbindung in den gesamtstädtischen Kontext (Höhenentwicklung, Dichte, Verteilung der Baumasse),
- RRX-Planungen,

- Unterirdische Leitungen unter dem Gelände,
- Verkehrliche Erschließung/verkehrliche Auswirkungen,
- Anforderungen aus dem Seveso-Konzept,
- Lärmschutzanforderungen,
- Nachbarliche Belange/Abstandsflächen, insb. Fernmeldeturm und Nachbargebäude.

Neben den funktionalen verkehrstechnischen Zusammenhängen ist hierbei insbesondere die städtebauliche Aufwertung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes als Stadteingang in die Innenstadt von Bedeutung. Die vorliegende Planung für ein Hotel entspricht nicht der bisher verabschiedeten Rahmenplanung „Bahnhof Leverkusen-Mitte“, die Rahmenbedingungen auf dem Areal lassen aber erwarten, dass die Errichtung eines Hotels parallel zum Europaring städtebaulich vertretbar ist.

6. Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Schritt wird durch die Verwaltung geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Hotels gegeben sind. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Anpassung des Planungsrechts und der beschlossenen Rahmenplanung „Bahnhof Leverkusen-Mitte“ erforderlich. Der räumliche Umgriff der Flächen, für die die Bauleitplanung angepasst werden muss, ist im Weiteren noch festzulegen.

Zusammen mit dem Vorhabenträger hat die Verwaltung sich dazu entschlossen, in Form einer Mehrfachbeauftragung eine städtebauliche Gesamtlösung erarbeiten zu lassen. Die Kosten werden vom Investor übernommen.

Parallel dazu werden Stadtverwaltung und Vorhabenträger die Aufgabenstellung für die Mehrfachbeauftragung formulieren und den Prozess einleiten. Diese Rahmenbedingungen werden in den weiteren Planungsprozess einfließen. Dabei soll insbesondere auf die städtebauliche Einbindung in die Umgebung unter Berücksichtigung der laufenden Planungen zum RRX und zum ZOB eingegangen werden. An der Mehrfachbeauftragung sollen drei qualifizierte Büros für Architektur/Städtebau teilnehmen.

Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung werden dann wiederum den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt, mit dem Ziel, auf dieser Grundlage einen Beschluss über die Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens herbeizuführen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um zeitnah die weiteren Planungsschritte für dieses Projekt in zentraler und städtebaulich sensibler Lage in Leverkusen-Wiesdorf einleiten zu können, ist eine Befassung noch in diesem Sitzungsturnus erforderlich.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

Anlage/n:

Anlage1_Postgelände_Lageplan

Anlage2_Postgelände_städtebauliches Konzept

Anlage3_Visualisierung_neu_2017-12-19_red

Anlage4_Hotel_Schnitt

Anlage5_Hotel_Ansicht-Ost

2053 - Erg. v. 04.05.18 (Hotelstudie)

2053 - Off. Brief u. Anfr. v. 18.05.18

2053 - Vorblatt (Hotelstudie f. SBP)

2053 - Neudruck Vorblatt

2159 und 2053 - Antwort v. 11.06.18 zum offenen Brief CDU v. 18.05.18 - Postgelände
Vorabversand