



Stadt Leverkusen

Antrag Nr. 2018/2117

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-he/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

16.02.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	26.02.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sachstand der Planungen für die City C

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 31.01.18 mit Anfrage vom 16.01.18
- Stellungnahme der Verwaltung vom 16.02.18 (s. Anlage)

Sachstand der Planungen für die City C

- Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 31.01.18 mit Anfrage vom 16.01.18**
- Nr. 2018/2117**

Revitalisierung City Center

Vor Beantwortung der einzelnen Fragen zum Stand des Projektes Revitalisierung des City Centers weist die Verwaltung in aller Deutlichkeit darauf hin, dass mit Blick auf die laufenden und noch zu führenden Verhandlungen mit potenziellen Investoren ebenso wie mit den Eigentümern der noch zu erwerbenden Objekte und der von dort gewünschten Vertraulichkeit öffentliche Verlautbarungen oder Spekulationen in hohem Maße kontraproduktiv sind.

Zu 1.: Ein privater Wohnungseigentümer wollte zunächst die vom City-Büro ausgearbeitete neue Teilungserklärung nicht unterzeichnen. Durch den mehrmonatigen und in einer persönlichen Vorsprache des Oberbürgermeisters beim Botschafter des Herkunftslandes des vorgenannten Eigentümers in Berlin gipfelnden Einsatz konnte dieser Wohnungseigentümer schlussendlich dazu bewegt werden, seine Zustimmung zur neuen Teilungserklärung Ende 2017 zu erteilen. Alle weiteren Eigentümer haben die Teilungserklärung entweder bereits unterzeichnet oder ihre Unterzeichnung in Aussicht gestellt, wenn ein Ankauf ihrer Immobilien erfolgt.

Mit der inzwischen notariell erfolgten Zustimmung zur Teilungserklärung durch den o. g. privaten Eigentümer wurde eine Hürde genommen, die bis dato ein K.o.-Kriterium für die Umsetzung der vom City-Büro entworfenen Planungen zur Revitalisierung der City C war. Somit kann das Projekt nunmehr mit hoher Priorität von der Verwaltung fortgeführt und forciert werden.

Das Bauleitplanverfahren weist folgenden Verfahrensstand auf: Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen hat in seiner Sitzung am 2. Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 228/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Europaring (City C)“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformationsveranstaltung über die Ziele und Inhalte der Planung sowie Aushang der Planunterlagen) ist bereits erfolgt. Aktuell werden der Bebauungsplanentwurf und die erforderlichen Gutachten für die öffentliche Auslegung als nächster Verfahrensschritt gemäß Baugesetzbuch erstellt. Das Bauleitplanverfahren wird voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2019 abgeschlossen und somit Planungsrecht für die weitere Entwicklung der City C geschaffen.

Auf dem Weg zur Revitalisierung des City Centers muss noch eine Vielzahl an Aufgaben, Maßnahmen und Bausteinen vollzogen werden, um die angestrebte Entwicklung verwirklichen zu können. Sollte bei der erarbeiteten Konzeption bisher der Eindruck ent-

standen sein, es liege ein umsetzungsreifer Entwurf vor, so muss dies korrigiert werden. Die Voraussetzungen hierfür müssen zunächst geschaffen werden.

Zu 2.: Wie unter 1. ausgeführt, sind noch einzelne Eigentumsobjekte von einem potenziellen Investor zu erwerben, der sodann als neuer Eigentümer der Teilungserklärung beitrifft. Die Stadt Leverkusen befindet sich hierzu weiterhin in Gesprächen mit potenziellen Investoren.

Nicht zutreffend ist die in der Anfrage benannte Annahme, dass die „Finanzierungslücke zur Realisation des Projektes rund 8 Millionen Euro beträgt“. Zutreffend ist vielmehr, dass vereinzelt Immobilien gewerblicher Eigentümer noch von einem potenziellen Investor erworben werden müssen.

Zu 3.: Durch die Zustimmung zur neuen Teilungserklärung durch den o. g. Eigentümer kann das Projekt nunmehr wieder aktiv vorangetrieben werden. Die Gespräche mit potenziellen Investoren wurden auf Basis dieser neuen Sachlage wieder intensiviert. Das Projekt wird innerhalb der Verwaltung unmittelbar auf Ebene des Oberbürgermeisters, des Stadtdirektors und der Baudezernentin betreut.

Zu 4.: Die Verwaltung beabsichtigt, eine gesamtstädtische Hotelstudie zur Bewertung der Nachfrage an Bettenkapazitäten in Leverkusen in Auftrag zu geben.

Ganser-Gelände

Das Bebauungsplanverfahren V 20/I „Wiesdorf-Süd – ehemalige Ganser-Brauerei“ wurde mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 24.01.2011 (vgl. Vorlage Nr. 0858/2010) eingeleitet. Für die vorgesehene Entwicklung als kombinierter Handels-, Büro- und Hotelstandort mit arrondierender Wohnnutzung wurde eine Betrachtung der Seveso-II-Thematik erforderlich. Dem Vorhabenträger wurde vorgeschlagen, das Verfahren bis zum Abschluss des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes ruhend zu stellen. Weitere Verfahrensschritte zum Bebauungsplanverfahren sind seither nicht erfolgt.

Seit 2015 liegt das gesamtstädtische Seveso-II-Konzept vor (vgl. Vorlage Nr. 2015/0666). Eine Umsetzung des Investorenprojektes ist in der ehemals verfolgten Konzeption auf Grund von schutzbedürftigen Nutzungsbausteinen nicht möglich. Das Seveso-II-Konzept zeigt allerdings Perspektiven für eine angepasste Entwicklung des Areals auf.

Es ist daher erforderlich, einen neuen Bebauungsplan oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des gesamtstädtischen Seveso-II-Konzeptes zu erarbeiten. Hierbei sind die Planungsabsichten des Investors und der Stadt Leverkusen in Einklang zu bringen. Dem Fachbereich Stadtplanung liegen derzeit keine Informationen zu den Planungsabsichten des Investors vor.

Der Bereich „Paeschke/Ganser-Gelände“ liegt im gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand zum CHEMPARK Leverkusen. Im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept wurden für das Gelände folgende Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt: Im südlichen Bereich, wo die Ledigenwohnheime gestanden haben, ist die Errichtung eines Bürogebäudes in Riegelbauweise denkbar. Sofern dort eine solche, nicht schutzbedürftige Nutzung errichtet wird, könnte - unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. sozio-

ökonomische Faktoren, Wahrung des Gebietscharakters) - die nördlich davon gelegene Wohnbebauung durch weitere Mehrfamilienhäuser arrondiert werden. Nicht zulässig wären Nutzungen, die größeres Publikumsaufkommen erzeugen, beispielsweise großflächiger Einzelhandel, weil dann ein zu verhinderndes erstmaliges Heranrücken an den Betriebsbereich vorläge.

Postgelände

Es wird auf die im aktuellen Turnus eingebrachte Vorlage Nr. 2017/2053 verwiesen.

Abschließend weist die Verwaltung darauf hin, dass die Entwicklung in der City C mit den weiteren großen städtebaulichen Vorhaben in Wiesdorf, wie beispielsweise der Bebauung rund um den Bahnhof und der Bebauung des Ganser-Geländes, sowohl inhaltlich als auch zeitlich abzustimmen ist. Dort sind komplementäre Lösungen gemeinsam mit den Investoren zu erarbeiten, damit diese Vorhaben nicht in Konkurrenz zueinander stehen und am Ende Investoren womöglich abgeschreckt werden. Diese Gesamtbeurteilung wird derzeit von der Verwaltung in zahlreichen Gesprächen mit den potenziellen Investoren vorgenommen.

Oberbürgermeister, Rat und Bezirke in Verbindung mit dem Dezernat für Finanzen, Recht und Ordnung sowie dem Dezernat für Planen und Bauen