



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2018/2401

**Der Oberbürgermeister**

V/61-schd-08-2018

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

16.08.18

**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen</b>	10.09.2018	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	17.09.2018	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	01.10.2018	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Gewerbepotenzialfläche Solinger Straße

- Untersuchung der Kampfmittel- und der archäologischen Verdachtsflächen
- Frühzeitige Information der betroffenen Eigentümer

**Beschlussentwurf:**

1. Um grundsätzliche Entwicklungsperspektiven für die Gewerbepotenzialfläche an der Solinger Straße aufzeigen zu können, wird die Verwaltung beauftragt, eine Untersuchung der Kampfmittel- und der archäologischen Verdachtsflächen der Gewerbepotenzialfläche Solinger Straße zu veranlassen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einverständniserklärung der betroffenen Grundstückseigentümer einzuholen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

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

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Frau Schön, FB 61, 406 - 6128**

(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)

Für die Vorab-Untersuchung der bodendenkmalpflegerischen Verdachtsfläche fallen keine Kosten an. Für die Beseitigung der Kampfmittelverdachtspunkte fallen keine Kosten an.

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

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

Es fallen keine Kosten an.

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

(Veränderungsmitteln/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.)

siehe Begründung zur Vorlage

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

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]
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:**

### **1. Sachstand Flächenentwicklung**

Aufbauend auf der Untersuchung „Gewerbeflächenentwicklung in Leverkusen“ (Vorlage Nr. 2016/1464) befasst sich die Stadtplanung mit der Entwicklung einzelner Gewerbeflächen. Im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements Gewerbe soll so dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen nachgekommen werden. Bei der Entwicklung sollen die Schaffung städtebaulicher Qualitäten für langfristig attraktive und funktionsfähige Gewerbestandorte und eine verstärkte Profilbildung handlungsleitend sein.

Die Solinger Straße stellt die größte zusammenhängende Gewerbepotenzialfläche in Leverkusen dar. Im Rahmen der Planungen für die Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) sind bereits erste Ansätze möglicher Restriktionen (insbesondere Archäologie, Entwässerung, Leitungstrassen), aber zugleich auch die Potenziale einer Flächenentwicklung erkannt worden. Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbefläche (GE-Fläche) dargestellt (s. Anlage 1). Die Flächen befinden sich überwiegend in der Hand eines Einzeleigentümers.

Im Rahmen einer internen Arbeitsgruppe läuft seit Februar 2017 eine Machbarkeitsüberprüfung. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine umfangreiche Ämter- und TÖB-Beteiligung (Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Derzeit werden die nun bekannten Restriktionen in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachbereichen und TÖBs vertiefend betrachtet. Um das Verfahren weiterführen zu können und bestehende Restriktionen und Potenziale einer Flächenentwicklung aufzuzeigen, ist es erforderlich, insbesondere die bestehenden Kampfmittelverdachtspunkte zu erkunden und zu beseitigen und die bodendenkmalpflegerischen Verdachtsflächen näher zu untersuchen.

Die Flächen befinden sich zu großen Teilen im Besitz eines Eigentümers; Randflächen befinden sich jedoch im Privatbesitz mehrerer weiterer Eigentümer. Da die Untersuchungen aus inhaltlicher und wirtschaftlicher Sicht flächendeckend erfolgen sollen (gesamter im FNP als GE-Fläche dargestellter Bereich), ist eine vorherige Einverständniserklärung aller Grundstückseigentümer einzuholen.

#### Untersuchung auf Kampfmittel

Im Rahmen der Entwicklung der Flächen für die ZUE sind bereits die für die einstigen Planungen vorgesehenen Flächen (westlicher Bereich des Untersuchungsgebietes) seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) geräumt worden. Innerhalb des östlichen Untersuchungsgebietes befinden sich zwei weitere Kampfmittelverdachtspunkte. Allein aufgrund dieser Kenntnis und auch im Hinblick auf die angestrebten archäologischen Untersuchungen - spätestens aber vor jeglichen Baumaßnahmen - sind diese im Rahmen einer Sicherheitsdetektion/Bohrung zu überprüfen und zu beseitigen.

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Räumung der Fläche für die ZUE soll auch eine Untersuchung der weiteren Flächen zwischen Hauweg und Solinger Straße auf Munition mittels des Messwertverfahrens erfolgen. Die Kosten hierfür werden durch das Land NRW getragen. Da sich die zu untersuchenden Flächen ausschließlich im Privateigentum (Einzeleigentümer) befinden, ist die vorherige Einverständniserklärung der betroffenen Grundstückseigentümer einzuholen.

### Archäologische Untersuchungen

Das Plangebiet Solinger Straße ist als bodendenkmalpflegerische Verdachtsfläche „Rosendahlsberg“ im Geoinformationssystem der Stadt Leverkusen eingetragen. Innerhalb des Plangebietes wurden bislang keine vollflächigen systematischen archäologischen Untersuchungen durchgeführt, jedoch wurden seit Anfang des 20. Jahrhunderts innerhalb und im Umfeld des Plangebietes auf Ackerflächen intensive Begehungen durchgeführt, wobei zahlreiche Fundstellen aus unterschiedlichen Zeitstellungen entdeckt wurden.

Um eine Abgrenzung der bodendenkmalpflegerischen Verdachtsfläche näher bestimmen zu können, soll eine für die Flächeneigentümer und die Stadt kostenfreie erste Vorabuntersuchung auf den Entwicklungsflächen an der Solinger Straße seitens des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorgenommen werden. Die Maßnahme dient der geophysikalischen Prospektion der bodendenkmalpflegerischen Verdachtsfläche einschließlich Umfeld in Form der Begehung der Flächen mit leichtem Gerät. Auch diese Untersuchung erfordert die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer.

### 2. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Stadt auf die betroffenen Eigentümer zugehen und Gespräche über die durchzuführenden Untersuchungen und die Einverständniserklärungen führen. Danach erfolgt die Durchführung der o. g. Untersuchungen. Um die Entwicklungskosten dieser Gewerbefläche abschätzen zu können, soll im weiteren Verfahren eine städtebauliche Kalkulation erarbeitet werden.

Um die Höhe der zu erwartenden Kosten erstmals schätzen zu können, wird derzeit ein Gebietsprofilierungskonzept seitens der Wirtschaftsförderung Leverkusen (WfL) erarbeitet, das auf die Ansiedlung möglicher Leitbranchen eingeht. Auf dieser Grundlage werden der Haupteigentümer der Grundstücke und die Verwaltung 1 - 2 Testentwürfe erarbeiten.

Über eine weitere Vorlage wird die Verwaltung die Entwicklungspotenziale der Fläche aufzeigen sowie die finanziellen Aufwendungen näher beleuchten. Da bereits im Bereich Erschließung und Archäologie erhöhter Aufwand erkennbar ist, ist die genauere Betrachtung der Flächen für die weitere Entwicklung des Gebietes unabdingbar.

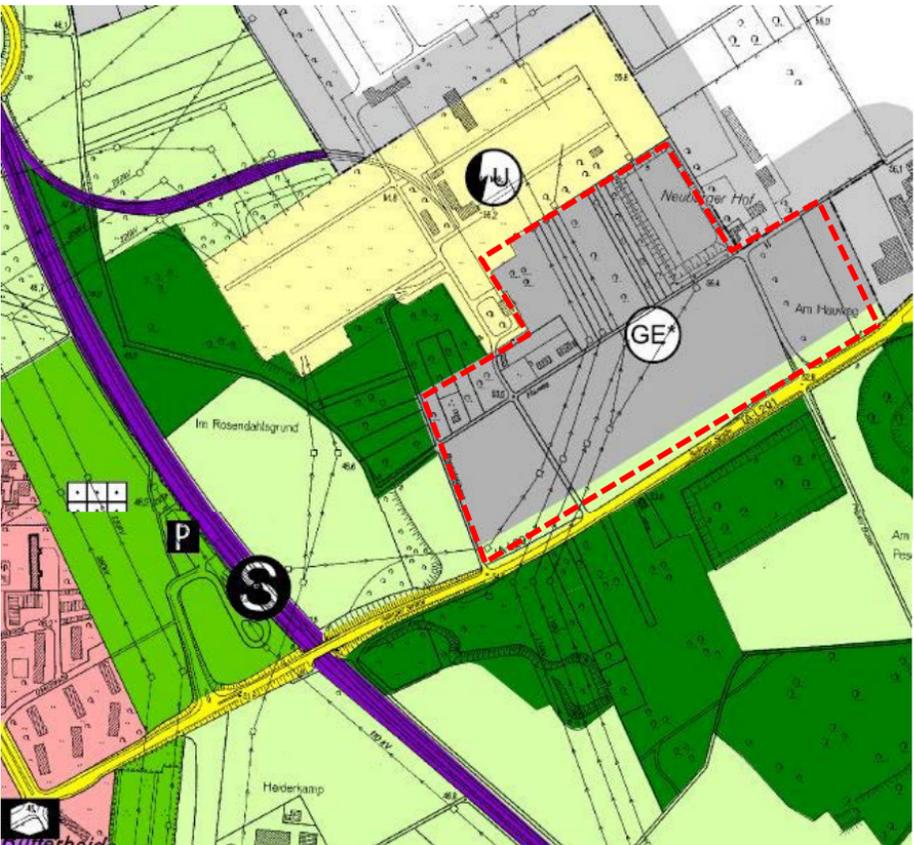
(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session ist die Anlage in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

### **Anlage/n:**

Anlage 1\_Auszug FNP

# Flächennutzungsplan Leverkusen (2006)

## Legende



-  Gewerbegebiete eingeschränkt
-  Flächen für Versorgungsanlagen
-  Umspannanlage
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Wald
-  Hauptverkehrsstraße
-  Bahnanlagen

Flächennutzungsplan Leverkusen (2006)