



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2811

Der Oberbürgermeister

V/61-613-Postgelände-dri/extern

Dezernat/Fachbereich/AZ

10.05.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	20.05.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	03.06.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	01.07.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf - Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

- Beitrittsbeschluss zum Ergebnis der Mehrfachbeauftragung
- Beschluss zur Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen macht sich die Entscheidung des Auswahlgremiums zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 3 und 4) zu Eigen.
2. Die städtebauliche Konzeption der Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH ist den folgenden, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan, Änderung des Flächennutzungsplanes), zugrunde zu legen. Innerhalb dieser Verfahren ist die Konzeption zur Rahmenplanung fortzuentwickeln.
3. In Kooperation mit dem Investor sind kurzfristig die Aufstellungsbeschlüsse für die vorgenannten Bauleitplanverfahren einschließlich der Beschlüsse zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Verwaltung vorzulegen.

gezeichnet:

In Vertretung

Richrath

Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Fr. Drinda / FB 61 / 406 - 6131

(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)

Die städtebauliche Mehrfachbeauftragung für das Plangebiet zwischen dem ZOB im Norden, dem Europaring (B8) im Westen, den Bahngleisen Köln-Düsseldorf im Osten und der Manforter Straße im Süden wurde gemäß dem Ratsbeschluss vom 09.07.2018 (Vorlage Nr. 2017/2053) auf Kosten des Investors durchgeführt. Dies wurde in einem Planungsvertrag geregelt.

Zu den nächsten Beschlussvorlagen, die die nachfolgenden Bauleitplanverfahren einschließlich der Rahmenplanung zum Gegenstand haben werden, soll die Kostenteilung für die Planverfahren und auch für die mit dem Vorhaben ausgelösten Verkehrsmaßnahmen konkretisiert werden. Eine Beteiligung der Stadt an den Planungskosten wird voraussichtlich durch die Überplanung von Flächen ausgelöst, die nicht im Eigentum des Investors liegen.

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

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

siehe oben

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.)

siehe oben

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			
Innerhalb der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung einschließlich Fortentwicklung der Rahmenplanung) werden die Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Hierauf wird in den nächsten Beschlussvorlagen eingegangen.			

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 (GEVI) mit Sitz in Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes in Leverkusen-Wiesdorf im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße. Vorgesehen ist ein Büro- und Dienstleistungsstandort, einschließlich arrondierender Nutzungen mit einem modernen Raum- und Nutzungsgefüge. Dazu hat die Vorhabenträgerin bereits wesentliche Teile des Geländes erworben.

Aufgrund der besonderen Lage zum wichtigsten Entrée der City Leverkusen und direkt am Bahnhaltetpunkt Leverkusen-Mitte gelegen hatte der Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 (s. Vorlage Nr. 2017/2053) entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitativvollen, städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf, zwischen dem Europaring im Westen und der künftig neu geführten Heinrich-von-Stephan-Straßen im Osten (siehe Anlage 1 der Vorlage). Im Zuge der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde ein ca. 1,9 ha großer, engerer Bearbeitungsbereich überplant. Als Betrachtungsraum wurde eine 4,3 ha große Fläche zugrunde gelegt, die nach Norden auch den Gebäudekomplex mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen (WGL), nach Osten die neu verlegte Heinrich-von-Stephan-Straße und nach Süden den Baublock zur Manforter Straße, einschließlich dieses Straßenzuges einbezieht. Dieser Bereich wird den weiteren Planverfahren zugrunde gelegt.

Im Eigentum der Auftraggeberin GEVI befindet sich derzeit etwa die Hälfte des engeren Bearbeitungsbereichs im nördlichen Teil (Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf). Weitere Flächen befinden sich im Eigentum von Dritten sowie der Stadt (im Wesentlichen Flurstück 352).

Verfahren und Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung

Für das Areal, das sich heute als städtebaulich wenig attraktiver und untergenutzter Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte präsentiert, sollte gemäß dem Ratsbeschluss eine Mehrfachbeauftragung auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Fünf Planungsbüros wurden durch den Investor GEVI als privater Auftraggeberin in Zusammenarbeit mit der Stadt mit dieser Aufgabenstellung betraut.

Ziel der Mehrfachbeauftragung war es, Ideen für ein neues eigenständiges Quartier mit einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Gesamterscheinungsbild auf dem Postgelände zu entwickeln. Gemäß dem vorgenannten Ratsbeschluss waren die bisherigen Planungen der Stadt, die gemäß BauGB beschlossene Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte des Planungsbüros Heinz Jahnen Pflüger, Stadtplaner und Architekten Partnerschaft (HJP) aus Aachen (Vorlage Nr. 2016/1092; siehe Anlage 2 der Vorlage) und die Vorstellungen des Investors in ein qualitativvolles, städtebauliches Konzept zu überführen. Die Chancen, die sich aus dem Ausbau des Rhein-Ruhr-Express (RRX) und in der Lage in Nachbarschaft zum wichtigsten Entrée in die City Leverkusen ergeben, sollten dabei aufgegriffen und genutzt werden. Dabei galt es, Vorschläge für eine angemessene städtebauliche Dichte im Spannungsfeld der städtischen (27.000 bis 35.000 m² Bruttogrundfläche (BGF)) und investorensseitigen Vorstellungen

(55.000 bis 65.000 m² BGF) zu finden.

Die Nutzungsperspektive sollte ein durch Büros und Dienstleistungen geprägtes Quartier, einschließlich arrondierender Nutzungen wie kleinteiligem Einzelhandel und personenbezogenen Dienstleistungen, einem Hotel, Sonderwohnformen wie Micro-Appartements/studentisches Wohnen und Service-Wohnen sowie ein Boardinghaus bilden. Vor allem waren die Insellage zwischen den stark frequentierten Verkehrsstraßen, die künftige Erschließungssituation des Postgeländes nach Umsetzung der RRX-Planung und die Einbindung fortbestehender fernmeldetechnischer Anlagen, wie dem stadtbildprägenden Funkturm, als besondere Herausforderung zu berücksichtigen.

Die weiteren Maßgaben der Mehrfachbeauftragung fußten auf einer vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einer Auswertung bestehender Planungen, fachgutachterlichen Stellungnahmen (z. B. Immissionsschutz) sowie weiterführenden Analysen zum Plangebiet, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Rahmenplanung von HJP noch nicht vorgelegen hatten. Die daraus abgeleiteten Anforderungen sind als Planungsbindungen in den Entwurfsprozess eingeflossen (siehe auch Anlage 1 der Vorlage).

Von besonderer Relevanz für die Entwicklung des Postgeländes ist die verkehrliche Situation im Teilraum Wiesdorf-Süd. Hierzu wurde im Auftrag der Stadt ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das als Entwurfsfassung vorliegt. Darin wurde u. a. das Erfordernis einer zusätzlichen Erschließungsstraße zwischen Europaring und Heinrich-von-Stephan-Straße überprüft und als zwingend erforderlich bestätigt. Damit soll weiterhin ermöglicht werden, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und damit den Zugangsbereich zum Bahnhof Leverkusen-Mitte vom motorisierten Individualverkehr frei halten zu können. Die Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes auf der B8 als Kreisverkehrsplatz oder lichtsignalisierter Knoten befindet sich noch in Abstimmung, für die Mehrfachbeauftragung wurde ein Kreisverkehrsplatz als Lösungsvorschlag vorgegeben.

Die Eckdaten der Aufgabenstellung der Mehrfachbeauftragung waren im Überblick:

- Beachtung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX, einschließlich der Planungen zur Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße und Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse,
- Integration einer zusätzlichen Erschließungsstraße zwischen dem neu zu schaffenden Knotenpunkt auf dem Europaring (B 8) in Höhe der Tiefgaragenzufahrt zur City C und der Heinrich-von-Stephan-Straße, städtebauliche Bewältigung der Neigung zwischen den vorgenannten Straßenzügen,
- Überprüfung der bestehenden Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße und seiner Wendemöglichkeit im Bereich der Deutschen Rentenversicherung/Agentur für Arbeit,
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes,
- Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, angebunden über die neue Erschließungsstraße oder die Heinrich-von-Stephan-Straße, Möglichkeit zur Reduzierung der notwendigen Stellplätze gemäß vorzulegendem Mobilitätskonzept,
- Erhalt einer durchgängigen Fuß-/Radwegeachse im Grünbestand entlang des Europarings,
- Berücksichtigung der Insellage des Quartiers zwischen den hochfrequentierten Verkehrsstraßen, konzeptionelles Reagieren auf die Verlärmung des Quartiers,

- Berücksichtigung zu erhaltender Bestandsbebauung (Deutsche Rentenversicherung, Agentur für Arbeit), einschließlich des unveränderbaren Funkturms und eines Technikgebäudes,
- Entwicklung in Realisierungsabschnitten.

Innerhalb des nicht-anonymen, zweistufigen Verfahrens wurden die Büros zunächst zur Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes aufgefordert. Drei Büros waren nach der Zwischenpräsentation im Februar 2019 mit einer vertiefenden städtebaulichen und architektonischen Weiterbearbeitung beauftragt worden, die Beiträge von Chapman Taylor Architektur und Städtebau Planungsgesellschaft mbH, Düsseldorf und Gerber Architekten GmbH, Dortmund sind nach der Stufe 1 ausgeschieden.

Das Auswahlgremium aus Fach- und Sachexperten unter Vorsitz von Herrn Kaspar Kraemer hat sich in seiner Jursitzung am 16.04.2019 unter Beisein politischer Vertreter einstimmig für den Entwurf der Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH aus Frankfurt als Siegerentwurf entschieden. Die Beiträge der Arbeitsgemeinschaft ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln mit Ortner&Ortner Baukunst, Gesellschaft von Architekten, Köln und des Planungsbüros JSWD Architekten GmbH & Co. KG, ebenfalls aus Köln, wurden mit den dritten Plätzen ausgezeichnet.

Eine vergleichende Darstellung der städtebaulichen Konzepte der Stufe 2 ist in Anlage 3 der Vorlage beigefügt. Sämtliche Entwürfe der beiden Stufen, einschließlich deren Beurteilung im Rahmen der Auswahl Sitzungen sind der Abschlussdokumentation in Anlage 4 der Vorlage zu entnehmen.

Dem Rat der Stadt Leverkusen obliegt nun die abschließende Entscheidung über das Verfahrensergebnis und dessen Weiterverwendung in den nun anstehenden Planungsschritten.

Beschreibung des Siegerentwurfs

Die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs der Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH basiert auf zwei langgestreckten aufgelösten Blöcken. Ein Quartiersplatz bildet gegenüber dem Bahnhof einen attraktiven Auftakt, flankiert von einem Hotelneubau am westlichen Gebietsrand. Zwischen den Blöcken stellt die in der Auslobung von der Stadt geforderte Erschließungsstraße eine Verbindung zwischen dem Europaring und der Heinrich-von-Stephan-Straße her. Zwei Hochhäuser, als markante und identitätsstiftende Hochpunkte im Norden und Süden, markieren das neue Quartier und spannen einen halböffentlichen und von den hochfrequentierten Verkehrsstrassen der B8 und der Bahnstrecke abgeschirmten Stadtraum zwischen den Blockrändern auf.

Eine besondere Qualität des Entwurfs sind die durchgängigen Baukörper mit besonderen Wohnformen und Büronutzungen mit 7 bis 8 Geschossen, die eine einheitliche Traufhöhe aufweisen und zum Europaring hin ein ruhiges Stadtbild vermitteln.

Neben dem vorgeschlagenen städtebaulichen Prinzip wurde insbesondere die dem Siegerentwurf zugrunde liegende Lösung zur Erschließungsstraße begrüßt. Die Freiräume im Quartier sind über die querende Erschließungsstraße hinweg weitgehend niveaugleich und ohne technische Sonderlösungen, wie Einhausungen oder Brückenbauwerke, miteinander verbunden.

Städtebauliche Eckdaten und Kennziffern des Entwurfs (lt. Entwurfsverfasser) sind:

Bruttogrundfläche:	55.800 m ²
GRZ ₁ je Teilfläche GEVI / Telekom / Stadt:	0,44 / 0,47 / 0,29
GFZ je Teilfläche GEVI / Telekom / Stadt:	3,91 / 3,90 / 1,16
Geschossigkeit: Blockränder (überwiegend) Hochhäuser Umfeld der Bestandsgebäude (Deutsche RV, Agentur für Arbeit, Telekom)	VIII XVI IV bis V
Anzahl an Stellplätzen (in TG) errechnet / nach Abzug 40%	1.000 / 600

Nach Abschluss des Auswahlverfahrens war eine der zentralen Anmerkungen der Jury-sitzung zur Weiterentwicklung des Entwurfs, zusätzlich auf Höhe der Erschließungs-straße eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Europaring zur City C zu ergänzen. Diese Anregung soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Weiteres Vorgehen/Ausblick

Zur Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes besteht ein Planerforder-nis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen ist zu ändern, der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit-tels der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zu überplanen. Dabei wird der Gel-tungsbereich des neuen Bebauungsplans dem Betrachtungsraum der Mehrfachbeauf-tragung entsprechen.

Im Zuge der förmlichen Planverfahren nach BauGB soll die Konzeption des Siegerent-wurfs zugrunde gelegt und bis zur Erstellung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Rahmenplanung weiter vertieft und entsprechend der Er-kenntnisse aus den anstehenden Beteiligungs- und Abstimmungsschritten fortentwickelt werden.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung des Postgeländes sicherzustellen, soll der städte-bauliche Kontext des Umfeldes wie in der Mehrfachbeauftragung einbezogen werden. Daher wird der weiter gefasste Betrachtungsraum von ca. 4,3 ha als Abgrenzung mit den planerischen Anregungen des Entwurfsverfassers herangezogen: Optimierung der Einbindung und Wegeführung in das Quartier über das Grundstück der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WGL) und dem Jobcenter Arbeit und Grundsicherung Le-verkusen (AGL) und eine bestandsorientierte Entwicklung im Süden.

Die überarbeitete Konzeption soll im weiteren Verfahren zum Beschluss als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorgelegt werden und die bis-herige Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte (Vorlage Nr. 2016/1092) in ihrem südlichen Teilabschnitt ersetzen (siehe Anlage 5 der Vorlage), während sie ansonsten fortbestehen soll.

Eine vorgezogene Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für das Areal des Inves-tors ist - nach Erörterung der Rahmenplanung innerhalb der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden - vorstellbar. Das Bebauungsplanverfahren soll nach Teilung des Geltungsbereichs als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Investorenareal gemäß dem Ratsbeschluss vom Juli 2018 (Vorlage

Nr. 2017/2053) bearbeitet und aufbauend auf die FNP-Änderung zur Rechtskraft geführt werden.

Bezüglich der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind ein behördeninterner Scoping-Termin sowie eine Bürgerinformationsveranstaltung vorgesehen.

Bereits in Vorbereitung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurden erste gutachterliche Einschätzungen zu den Themen Immissionsschutz (Lärm, Seveso) eingeholt. Sie sind nun anhand des Siegerentwurfs zu konkretisieren und um weitere Planungsthemen (Artenschutz, Boden usw.) zu ergänzen. Weitere Gutachten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einzuholen, insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen sind zusammen mit einem Mobilitätskonzept zu vertiefen.

Der ehemals gefasste Aufstellungsbeschluss Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ aus dem Jahr 2005, der das gesamte Areal zwischen Europaring im Westen und Bahntrassen im Osten, Dhünn im Norden und der Manforter Straße im Süden umfasst, wird in einem nächsten Schritt aufzuheben sein.

Für die Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch, einschließlich der Fortentwicklung der Rahmenplanung sollen kurzfristig die Beschlussvorlagen vorgelegt werden. Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung in der Priorität 1 eingeordnet (siehe Vorlage Nr. 2019/2714).

Einzelprojekt Hotelneubau

Die GEVI bekundet weiterhin das Interesse, als vorgezogene Investition den Hotelneubau zu realisieren. Nach Abschluss der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde eine aktuelle Bauvoranfrage eingereicht.

Für eine planungsrechtliche Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ (rechtskräftig seit 31.07.1976, einschließlich zwischenzeitlicher Änderungen) heranzuziehen. Die Hotelplanung kann nur auf dem Wege von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erwirkt werden. Im Zusammenhang mit den Vorbereitungen der Inhalte für städtebauliche Verträge hat die von der Stadtplanung beratend eingeschaltete Kanzlei festgestellt, dass die Befreiungen nach deren Rechtsauffassung nicht möglich sind. In weiteren Gesprächen mit dem Investor soll eine rechtssichere Lösung erarbeitet werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Der Beschluss über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zum Postgelände ist Grundvoraussetzung für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Um dem Zeitziel des Arbeitsprogramms Bauleitplanung 2019/2020 zu entsprechen, ist eine zügige Fortführung des Gesamtverfahrens dringend geboten.

Anlage/n:

2019_2811_Wiesdorf_Postgelände_Anlage_1_Plangebiet

2019_2811_Wiesdorf_Postgelände_Anlage_2_Rahmenplanung HJP_2016

2019_2811_Wiesdorf_Postgelände_Anlage_3_Konzeptvergleich_Lagepläne

2019_2811_Wiesdorf_Postgelände_Anlage_4_Abschlussdokumentation

2019_2811_Wiesdorf_Postgelände_Anlage_5_Konzeption Heide