



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2926

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-243-I-114-74-122a-I-163-extern-dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

29.08.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	12.09.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	16.09.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk I	23.09.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)"

- Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Aufhebung eines Aufstellungsbeschlusses

Beschlussentwurf:

1. Für das unter Beschlusspunkt 2 näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)".
2. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in der Flur 19 die Flurstücke 223, 233, 256, 257, 258, 260, 261, 278, 282, 303, 304, 305, 339, 352, 353, 354, 355, 356, 358, 366, 367, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 381 und 437 (teilweise) sowie in Flur 18 die Flurstücke 120, 295, 296, 302, 354, 357, 358, 392, 393, 490 (teilweise), 491, 492, 493, 494 und 526. Die genaue Abgrenzung (schwarze Umgrenzung) ist der Anlage 1a der Vorlage zu entnehmen.
3. Für das in der Anlage 1a rot umgrenzte Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB eine Teilaufhebung in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet für den Bebauungsplan Nr. 114/74 in der Flur 18 die Flurstücke 392 (teilweise) und in Flur 19 die Flurstücke 304 (teilweise), 282 (teilweise), 278, 366 (teilweise), 339

(teilweise) sowie 276 (teilweise) und für den Bebauungsplan Nr. 122a/I in der Flur 18 die Flurstücke 392 (teilweise), 393 (teilweise), 354 (teilweise), 302 (teilweise), 357 (teilweise) sowie in Flur 19 die Flurstücke 304 (teilweise), 306 (teilweise) und 324 (teilweise).

4. Dem Vorentwurf des Rahmenplans „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 5a und 6 der Vorlage) sowie dem Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)" einschließlich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ sowie Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“ (Anlage 7 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Gleichzeitig werden der Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht sowie die Rahmenplanung „Postgelände“ für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgehängt.
6. Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen-Wiesdorf wird aufgehoben. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wiesdorf und beinhaltet in Flur 18 die Flurstücke 425 (teilweise), 480 (teilweise), 481 (teilweise), 482 (teilweise), 483 (teilweise), 484 (teilweise), 485 (teilweise), 486 (teilweise), 487 (teilweise), 488 (teilweise), 489 (teilweise), 490, 491, 514 (teilweise), 515 (teilweise), 516 (teilweise), 492, 493, 494, 526, 120, 295, 296, 358 (teilweise), 538 (teilweise), 302, 393, 354 (teilweise), 357, 327 (teilweise), 392 sowie in Flur 19 die Flurstücke 292 (teilweise), 210, 421, 379, 299, 339 (teilweise), 215, 211, 296, 350, 293, 214, 297, 437 (teilweise), 370, 302, 298, 319, 213, 208, 209, 204, 313 (teilweise), 330, 276 (teilweise), 371, 372, 373, 374, 375, 376, 303, 366, 223, 426 (teilweise), 438, 427, 428, 417 (teilweise), 430 (teilweise), 439, 429 (teilweise), 260, 381, 261, 233, 254, 256, 257, 258, 305, 353, 356, 282 (teilweise), 278 (teilweise), 304 und 355. Die genaue Abgrenzung ist der Anlage 3 der Vorlage zu entnehmen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergeben sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung und damit das Verbot, die geordnete städtebauliche Entwicklung ausschließlich durch fallweise Einzelfallentscheidungen zu verwirklichen.

Im konkreten Fall sind die Planungen für eine gesamthafte städtebauliche Entwicklung im Stadtraum südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte erforderlich. Das Postgelände soll einer seiner Lagegunst entsprechenden Entwicklung als neues Stadtquartier zugeführt werden. Diese städtebauliche Neuordnung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ neu aufgestellt werden.

Im Zuge dessen soll Rechtsklarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilraum geschaffen werden (Einstellung laufender Planverfahren, Teilaufhebung von Bebauungsplänen mangels Planerfordernis aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX).

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Bauleitplanung in der Priorität IA eingeordnet (siehe Vorlage Nr. 2019/2714).

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Finanzstelle: PN 0905

Innenauftrag: 610009050203

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

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

Für die Durchführung der vorgenannten Bauleitplanverfahren samt erforderlicher Gutachten (auch 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren in Vorlage Nr. 2019/2925), die Fortentwicklung des Siegerentwurfs der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung zum Rahmenplan „Postgelände“ und auch die mit der Planung in Verbindung stehenden Verkehrsmaßnahmen soll eine Kostenteilung zwischen Stadt und der Eigentümerin des nördlichen Teils des Postgeländes getroffen werden.

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

(Veränderungsmittelungen/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	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: Innerhalb der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung einschließlich Fortentwicklung der Rahmenplanung) werden die Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt zur Bürgerbeteiligung steht die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

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

Begründung:

Vorbemerkung:

Für die städtebauliche Entwicklung des Postgeländes in Leverkusen-Wiesdorf soll der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ aufgestellt werden. Mit dieser Vorlage wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Im Zuge dessen soll der aus einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung hervorgegangene Siegerentwurf im Rahmen des vorgenannten Bebauungsplanverfahrens weiter vertieft und zur Rahmenplanung „Postgelände“ fortentwickelt werden.

In engem Kontext hierzu stehen weitere förmliche Verfahren, die überwiegend zur Rechtsklarheit der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Stadtraum beitragen. Sie werden aufgrund ihrer Wechselbezüge und zur Verfahrensvereinfachung zusammen bearbeitet.

Zu den Beschlusspunkten 1 bis 5:

Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ einschließlich städtebaulicher Rahmenplan „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf

- Aufstellungsbeschluss,
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche zwischen dem neu geschaffenen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) am Bahnhof Leverkusen-Mitte im Norden, dem Europaring (B8) im Westen, der Manforter Straße im Süden und der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplan „Postgelände“ in Leverkusen-Wiesdorf (Anlagen 1a und 5a der Vorlage).

Anlass der Planung:

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (GEVI) mit Sitz in Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes. Dazu hat die Eigentümerin bereits wesentliche Teile des Geländes erworben.

Aufgrund der besonderen Lage zum wichtigsten Entrée der City Leverkusen und direkt am Bahnhaltepunkt Leverkusen-Mitte gelegen, hatte der Rat der Stadt Leverkusen am 09.07.2018 (siehe Vorlage Nr. 2017/2053) entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Gesamtkonzepts eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist. Das Ergebnis dieses Optimierungsverfahrens mit dem Siegerentwurf des Planungsbüros Ferdinand Heide aus Frankfurt wurde am 01.07.2019 durch den Rat der Stadt Leverkusen als Grundlage für die weiteren Planverfahren beschlossen (siehe Vorlage Nr. 2019/2811).

Zur Entwicklung des Postgeländes und seines Umfeldes auf Basis der nun vorliegenden städtebaulichen Konzeption besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“.

Ziele und Zweck der Planung:

Ziele und Zweck der Planung sind die gesamthafte städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Areals südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, vom Europaring/B8 im Westen bis zu den Bahnflächen der Strecke Köln-Hamm (Westf.) und der Manforter Straße im Süden.

Im Bereich des Postgeländes, einschließlich angrenzender Grundstücke, soll ein Quartier entstehen, 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 Wohnformen 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 B8 mittels einer das Postgelände querenden Erschließungsstraße und eines Knotenpunktes auf dem Europaring/B8.
- Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Werbeanlagen usw.).

Für eine integrierte städtebauliche Gesamtentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen des Weiteren folgende Zielsetzungen:

- Erhalt des Kerngebiets im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.
- Errichtung eines neuen Bahnhofsgebäudes.
- Beibehaltung der städtebaulichen Figur, der Nutzungen und Höhen im südlichen Teil des Geltungsbereichs sowie Berücksichtigung des baulichen Denkmals.

Zur Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX auf der Ebene der Bauleitplanung sind weitere Ziele der Planung:

- Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX-Konzept in den Bebauungsplan, insbesondere die Anpassung der verkehrlichen Situation um den Bahnhof Leverkusen-Mitte sowie die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße.

Von besonderer Relevanz im Planverfahren wird neben der Entstehung der anvisierten besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten auch das Thema Verkehr sein. Aufgrund einer im Jahr 2018 initiierten Verkehrsuntersuchung Wiesdorf-West (siehe Vorlage Nr. 2019/3044 in diesem Gremienturnus) liegen Informationen für die bereits heute hohe verkehrliche Belastung in Wiesdorf vor. Mit der anvisierten Reaktivierung untergenutzter Areale und der Entwicklung von Potenzialflächen in Wiesdorf (u. a. City C, Postgelände, Ganser-Areal, Flächen an der Peschstraße) wird sich die verkehrliche Situation weiter verschärfen. Damit ergeben sich Entwicklungsfragen zum Verkehr und insbesondere des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Diese werden nicht im Rahmen von Einzelfalllösungen für jede der vorgenannten Flächen, etwa im Zuge der jeweiligen Bebauungsplanverfahren, beantwortet werden können. Vielmehr müssen sie in einem ganzheitlichen flächenübergreifenden Ansatz betrachtet werden.

Gleichwohl wird die Verkehrsthematik auch auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu bearbeiten und soweit möglich, zu lösen sein. Dabei kommt dem Postgelände und seinem Umfeld eine bedeutende Rolle im Stadtteil Wiesdorf zu, verkehrliche Baumaßnahmen wie die angestrebte Erschließungsstraße zwischen dem Europaring/B8 und der Heinrich-von-Stephan-Straße einschließlich eines Knotenpunktes auf der B8 zu realisieren. Diese ermöglicht neben der Erschließung des Postgeländes auch, den ZOB künftig vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten. Des Weiteren soll eine Optimierung der Radwegeverbindungen zwischen Bahnhof Leverkusen-Mitte und den o. g. Entwicklungsstandorten über den Europaring voraussichtlich mittels einer künftig ertüchtigten Bestandsbrücke in Höhe des Standortes der Deutschen Rentenversicherung (statt eines neuen Brückenschlages) angestrebt werden. Zentrale Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung des Postgeländes ist aber ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept mit Angeboten z. B. aus den Bereichen Car-Sharing, E-Mobility sowie Fahrradabstellanlagen, um den Anteil des MIV an den künftig anfallenden Verkehren zu reduzieren.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Zusammen hiermit wird die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I durchgeführt. Im Zuge der vorgenannten Verfahren im Regelverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Im Parallelverfahren wird überdies der Flächennutzungsplan geändert (siehe Vorlage Nr. 2019/2925).

Im Zuge des förmlichen Planverfahrens nach BauGB wird die städtebauliche Konzeption des Siegerentwurfs als Vorentwurf eines städtebaulichen Rahmenplans „Postgelände“

zugrunde gelegt. Letzterer soll bis zur Erstellung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Rahmenplan weiter vertieft und entsprechend der Erkenntnisse aus den nun anstehenden Beteiligungs- und Abstimmungsschritten fortentwickelt werden. Abschließend ist eine, vom Bebauungsplanverfahren losgelöste Beschlussfassung, als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorgesehen. Gleichzeitig wird der Rahmenplan als Basis des Bebauungsplans Nr. 243/I und seiner Festsetzungen fungieren.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Rahmenplan im Vorentwurf in den Grundzügen dem Planungsstand der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung entspricht. Bezüglich der Erschließungssituation wurden vom Entwurfsbearbeiter Vorschläge für eine vom Planfeststellungsbeschluss zum RRX abweichende Anordnung der Parkplatzsituation südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und der südlichen Wendemöglichkeit der Heinrich-von-Stephan-Straße getroffen. Diese sollen im Rahmen der nun anstehenden frühzeitigen Beteiligung Gegenstand der Erörterung werden. Planungsrecht für deren Umsetzung kann nicht über den Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB herbeigeführt werden. Es bedarf einer Anpassung auf der Fachplanungsebene der Planfeststellung nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) z. B. mittels eines Plangenehmigungsverfahrens.

Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden am 11.06.2019, 09.07.2019 und 06.08.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen mit Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) statt. Weitere Termine sind zeitnah vorgesehen, um die umfänglichen Planungsbelange angemessen zu erörtern.

Bereits in der Vorbereitung der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurden erste gutachterliche Einschätzungen zum Thema Immissionsschutz (Lärm, Seveso) eingeholt. Sie sind nun anhand des Siegerentwurfs bzw. der Rahmenplanung zu konkretisieren und um weitere Planungsthemen wie Verkehr, Umweltbelange (Naturschutz, Eingriff/Ausgleich, Immissionsschutz/Erschütterungen, Artenschutz, Bodenschutz/Altlasten, ggf. Einzelhandel) zu ergänzen. Weitere Gutachten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einzuholen.

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung werden die Ziele und Inhalte zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I, zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 114/74 und 122a/I und insbesondere zum Vorentwurf des Rahmenplans „Postgelände“ erläutert. Der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts, der Vorentwurf des Rahmenplans sowie weitere Unterlagen können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zudem als Aushang eingesehen werden. Zusätzlich werden die Planunterlagen in diesem Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Leverkusen eingestellt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll parallel gemäß nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Eine vorgezogene Fortführung des Bebauungsplanverfahrens für das Areal der Eigentümerin GEVI einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen ist - nach Erörterung der Rahmenplanung innerhalb der o. g. frühzeitigen Beteiligung - vorstellbar. Das

Bebauungsplanverfahren würde nach Teilung des Geltungsbereichs als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Investorenareal einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen gemäß des Ratsbeschlusses vom 09.07.2018 (Vorlage Nr. 2017/2053) bearbeitet und aufbauend auf die 21. FNP-Änderung zur Rechtskraft geführt werden.

Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und des Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung liegt im Stadtteil Wiesdorf. Er umfasst - jeweils in Teilen - den Standort des heutigen Bahnhofs, den südlich hiervon gelegenen Parkplatz, die Heinrich-von-Stephan-Straße, einschließlich Nebenflächen und eine öffentliche Grünanlage zwischen dem vorgenannten Straßenzug und der Bahntrasse im Süden. Die Flächen liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“ und stellen geringfügige räumliche Bereiche der vorgenannten Bebauungspläne dar. Der Geltungsbereich ist ca. 0,5 ha groß.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2 Leverkusen, Bahn-km 9,720 bis 17,100 der Strecken 2650, 2670 Köln - Hamm (Westf.)“ wurde am 08.10.2018 der Plan per Beschluss festgestellt. Der hiermit ermöglichte Ausbau der neuen Regionalverbindung zwischen Köln und Hamm (Westf.) als Kernstrecke mittels eines zusätzlichen Gleises zieht in Nachbarschaft zum Postgelände die Neuerrichtung eines Bahnhofsgebäudes für den Bahnhof Leverkusen-Mitte und die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße, einschließlich der Errichtung einer Schallschutzwand, nach sich.

Die planungsrechtliche Grundlage für diesen Teilbereich zwischen Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Manforter Straße bilden bisher die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“ mit der Festsetzung eines Kerngebiets für den Standort des Bahnhofs, einer Straßenverkehrsfläche (Heinrich-von-Stephan-Straße) und ergänzenden öffentlichen Grünflächen. Des Weiteren wurden die Bahnflächen nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 114/74 übernommen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die Bebauungspläne an die Fachplanung, im konkreten Fall an den Planfeststellungsbeschluss gemäß AEG, anzupassen. Dieser Fachplanungsvorrang ist in § 38 BauGB normiert. Das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gebietet sodann eine Anpassung der bestehenden Bauleitplanung an den Planfeststellungsbeschluss. Dementsprechend werden Änderungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I erforderlich, um die Erweiterung der Bahnflächen nach Westen und die geänderte, planfestgestellte Erschließungssituation der Heinrich-von-Stephan-Straße nachzuvollziehen und auch die Auswirkungen auf die Baugebiete mit ihren bisherigen Festsetzungen planungsrechtlich neu zu gestalten.

Während sich der überwiegende Teil der Planungen zum RRX in der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-

Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ niederschlagen wird und damit die Bebauungspläne Nr. 114/74 und Nr. 122a/I überplant werden, ist im o. g. Bereich ein Planerfordernis für einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht mehr gegeben. Diese Flächen werden in Zukunft ausschließlich der Bahnnutzung (Bahnflächen mit Schienenstrecken und Schallschutzwand) und damit dem Fachplanungsrecht gemäß AEG unterliegen. Daher sollen diese Abschnitte der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 114/74 und 122a/I aufgehoben werden.

Verfahren:

Eine Teilaufhebung eines Bebauungsplans erfordert wie auch eine Aufstellung oder Änderung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Im vorliegenden Fall ist demzufolge ein Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Für den Bebauungsplan Nr. 114/74 und den Bebauungsplan Nr. 122a/I sollen hiermit der Aufstellungsbeschluss für eine Teilaufhebung sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst werden. Das Verfahren wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ (siehe Beschlusspunkte 3 ff.) durchgeführt. Demzufolge sind die Abgrenzung des Geltungsbereichs in die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 243/I und die Ausführungen in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 243/I einschließlich Umweltbericht (im Vorentwurf) eingeflossen (siehe rote Umgrenzung in der Anlage 1a der Vorlage).

Das Verfahren wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ durchgeführt.

Zu Beschlusspunkt 6:

Bebauungsplan Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen-Wiesdorf

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Lage des Plangebiets:

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Aufstellungsbeschlusses liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Er erfasst die Flächen zwischen dem Europaring im Westen, der Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten, der Dhünn im Norden und der Manforter Straße im Süden. Das Plangebiet ist ca. 14,6 ha groß (siehe Anlage 3 der Vorlage).

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Bereits im Jahr 2002 wurde die Verwaltung beauftragt, erste städtische Planungsüberlegungen für die Entwicklung eines Büro- und Dienstleistungsstandortes in Leverkusen-Wiesdorf zu konkretisieren. Mit der städtebaulichen Studie „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ wurde im Jahr 2005 der grundsätzliche Planungswille der Stadt zum Ausdruck gebracht, die Entwicklung sollte hierauf basierend weiter vorangetrieben werden. Die Konzeption erstreckte sich neben dem hier im Fokus stehenden Postgelände und seinem Umfeld auch auf den Standort des Forums und des Hotels im Norden sowie den Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofs und des Bahnhofs Leverkusen-Mitte (siehe Anlage 4 der Vorlage). Zur Umsetzung der Konzeption war es erforderlich gewesen, das bestehende Planungsrecht anzupassen. Daher wurde im Jahr

2005 ein Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan gefasst.

Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ waren:

- Städtebauliche Ergänzung und Weiterentwicklung des nördlichen Abschnitts im Bereich des Forums und des Hotels im Bestand,
- bauliche Ergänzung im Bereich des ZOB,
- Erhalt und Weiterentwicklung des Bereiches zwischen der B8 und der Bahntrasse als Dienstleistungs- und Bürostandort,
- Schaffung von Entwicklungsperspektiven für ansässige Unternehmen,
- stadtverträgliche Umsetzung der FNP-Darstellung „Kerngebiet“.

Zwischenzeitlich werden mit der Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte aus dem Jahr 2016 (siehe Vorlage Nr. 2016/1092) und auch den aktuell laufenden Planverfahren zum Postgelände (städtebauliche Mehrfachbeauftragung, nun anstehende Bauleitplanverfahren) neue städtebauliche Zielsetzungen für den südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs verfolgt. Für den nördlichen Abschnitt werden ebenfalls im Kontext des Integrierten Handlungskonzepts Wiesdorf Planungsüberlegungen angestellt. Zur Rechtsklarheit der planerischen Rahmenbedingungen soll daher dieses Planverfahren eingestellt werden.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 163/I „Büro- und Dienstleistungsstandort City Leverkusen“ in Leverkusen-Wiesdorf wurde am 16.09.2005 gefasst und am 08.11.2005 öffentlich bekannt gemacht. Weitere Verfahrensschritte gemäß Baugesetzbuch waren nicht durchgeführt worden.

Mit dem hier vorgelegten Beschluss wird das Planverfahren eingestellt und der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 aufgehoben. Die Durchführung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens ist entbehrlich, da der Bebauungsplan seit Beginn des Verfahrens nicht weitergeführt wurde. Über die nachfolgend beschriebene Beteiligung wird sichergestellt, dass etwaige Belange dieser Einstellung nicht entgegenstehen.

Hinweise:

Der Abgrenzung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ sowie des Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ und des Bebauungsplans Nr. 122a/I „Wiesdorf-Süd - Europaring“ im Maßstab M 1:500 (Anlage 1b der Vorlage) sowie der städtebauliche Rahmenplan „Postgelände“ in Maßstab M 1:500 (Anlage 5b der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem Session sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

Anlage/n:

2019-2926_Anlage_1a_243-I_Aufstellungsbeschluss 243-I_Geltungsbereich A4
2019-2926_Anlage_1b_243-I_Aufstellungsbeschluss 243-I_Geltungsbereich A0
2019-2926_Anlage_2_243-I_Aufstellungsbeschluss 243-I_Geltungsbereich+Planungsrecht
2019-2926_Anlage_3_163-I_AufhebAufstell_Geltungsbereich
2019-2926_Anlage_4_163-I_AufhebAufstell_Konzeption zur Info
2019-2926_Anlage_5a_Rahmenplan Postgelände_Vorentwurf_A4
2019-2926_Anlage_5b_Rahmenplan Postgelände_Vorentwurf_A0
2019-2926_Anlage_6_Erläuterung_zum_städtebaulichen_Konzept_Heide
2019-2926_Anlage_7_Begründung_114-74_122a-I_Aufheb_243-I-AufstellFrühz_Vorentwurf_NEU