



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2925

Der Oberbürgermeister

V/61-612-1-Auf-01

Dezernat/Fachbereich/AZ

27.08.19

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 Stadtbezirk I	23.09.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

- 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf
- Einleitungsbeschluss
- Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussentwurf:

1. Der Flächennutzungsplan wird in Wiesdorf im Teilbereich „Postgelände“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 2 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wiesdorf im Teilbereich „Postgelände“ (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 1 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Vorentwurf beschlossen.
3. Dem Vorentwurf der Planunterlagen einschließlich Begründung mit Umweltbericht zur Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wiesdorf im Teilbereich „Postgelände“ (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung zugestimmt.
4. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung - hier der 21. Änderung des Flächennutzungsplans in Wiesdorf im Teilbereich „Postgelände“ - zu beteiligen. Die Beteiligung ist in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung unter der Leitung der Bezirksvorsteherin für den Stadtbezirk I durchzuführen. Gleichzeitig wird der Vorentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht für die Dauer von 4 Wochen öffentlich ausgelegt.

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 2019/2925

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok, FB 61, 406 - 6121

(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)

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 Bahnhofes 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.

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

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

Für die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren samt erforderlicher Gutachten, einschließlich der Fortentwicklung der Rahmenplanung und auch die mit der Planung in Verbindung stehenden Verkehrsmaßnahmen, soll eine Kostenteilung zwischen Stadt und der Eigentümerin des nördlichen Teiles des Postgeländes getroffen werden. Eine Beteiligung der Stadt an den Planungskosten wird voraussichtlich durch die Überplanung von Flächen ausgelöst, die nicht im Eigentum des Investors liegen.

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: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
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:

Lage des Plangebietes:

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Er umfasst im Wesentlichen die Fläche begrenzt durch eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße im Norden, den Europaring (B8) im Westen, eine Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße im Süden und die Bahnstrecke Köln-Hamm (Westf.) im Osten.

Anlass, Ziel und Zwecke der Planung:

Das zurzeit noch in Teilen genutzte Postgelände soll eine seiner Lagegunst entsprechenden Entwicklung als neues Stadtquartier zugeführt werden. Diese städtebauliche Neuordnung und die erforderlichen Verkehrsmaßnahmen sind planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

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 Wiesdorfs einfügt. Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB). Die GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (GEVI) mit Sitz in Düsseldorf beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des Postgeländes. Dazu hat die Eigentümerin 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 (siehe Vorlage Nr. 2017/2053) entschieden, dass für die Entwicklung eines qualitätvollen städtebaulichen Gesamtkonzeptes 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 der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf.

Verfahren:

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) für den Teilbereich „Postgelände“ in Wiesdorf erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“, (siehe Vorlage Nr. 2019/2926).

Um zu Beginn der Bauleitplanverfahren die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderlichen Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden am 11.06.2019 und am 09.07.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen mit Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung, den Technischen Betrieben der Stadt Leverkusen AöR (TBL) sowie der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) statt. Ein weiterer Ter-

min ist zeitnah vorgesehen, um die umfänglichen Planungsbelange angemessen erörtern zu können.

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 erläutert. Der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichtes 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.

Die Information der Bürgerinnen und Bürger zu diesem Verfahrensschritt erfolgt über das Amtsblatt der Stadt Leverkusen sowie über die Tagespresse.

Hinweise

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1: Begründung und Umweltbericht 21. Änderung FNP Postgelände

Anlage 2: Planzeichnung 21. Änderung FNP Postgelände