



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3207

Der Oberbürgermeister

V/61-613-26-21FNP_243-I_extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

09.10.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	10.10.2019	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:

"Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße
(Postgelände)"

- Letter of Intent GEVI/Stadt

Kenntnisnahme:

Der Letter of Intent zur Entwicklung des Postgeländes in Leverkusen-Wiesdorf des Investors GEVI Projekt Leverkusen I GmbH und der Stadt wird zur Kenntnis genommen.

gezeichnet:

In Vertretung

Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen (Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunalaufsicht vom 26.07.2010), die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Fr. Drinda / 61 / -6131

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.
(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

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

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Auswirkungen ergeben sich aus den Beschlüssen der Vorlagen Nr. 2019/2925 und Nr. 2019/2926 (siehe dort).

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Siehe oben

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

Siehe oben

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 oben

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

Keine weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Zur Vorlage selbst ist keine Bürgerbeteiligung vorgesehen. Eine Bürgerbeteiligung wird bei Beschluss der Vorlagen Nr. 2019/2925 und Nr. 2019/2926 (siehe dort) erforderlich.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz nicht betroffen	keine Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
siehe Vorlagen Nr. 2019/2925 und Nr. 2019/2926			

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 25.09.2019 wurde die Entscheidung über die Vorlagen

- Nr. 2019/2925: 21. Änderung des Flächennutzungsplanes Postgelände Leverkusen-Wiesdorf und
- Nr. 2919/2926: Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“

auf Grund offener Fragen in eine Sondersitzung des vorgenannten Ausschusses am 10.10.2019 vertagt.

In der Anlage 1 der Vorlage ist ein gemeinsamer Letter of Intent der GEVI Projekt Leverkusen I GmbH und der Stadt zur Entwicklung des Postgeländes beigelegt. Die Absichtserklärung zeigt vor allem die Bereitschaft des Investors auf, Bindungen zur Sicherung des Vorhabens und zu dessen qualitätvoller Umsetzung einzugehen. Der in der Sitzung diskutierte städtebauliche Vertrag ist zu diesem Zeitpunkt rechtlich noch nicht möglich, daher verständigte sich die Verwaltung mit dem Investor auf einen Letter of Intent (LOI).

Anlage/n:

3207 - Anlage 1

3207 - Druckstück

LOI
Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf

zwischen

der **Stadt Leverkusen**, vertreten durch den Oberbürgermeister, Dezernat für Planen und Bauen, Friedrich-Ebert-Platz 1, 51373 Leverkusen

- im Folgenden „Stadt“ genannt -

und

der **GEVI Projekt Leverkusen I GmbH**, vertreten durch Herrn Geschäftsführer Gerd Esser, Hansaallee 228, 40547 Düsseldorf

- im Folgenden „Vorhabenträgerin“ genannt -

Präambel

In der gemeinsamen Absicht, das Alte Postgelände zwischen Heinrich-von-Stephan-Straße und Europaring einer attraktiven städtebaulichen Nutzung zuzuführen, vereinbarten die Parteien den vorliegenden Letter of Intent. In Abstimmung mit der Stadt und auf Kosten der Vorhabenträgerin wurde eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, um die beste städtebauliche Idee für den Bereich westlich des Bahnhofes Leverkusen-Mitte und Heinrich-von-Stephan-Straße sowie östlich des Europarings zu küren. Einstimmiger Sieger der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung ist das Planungsbüro Ferdinand Heide aus Frankfurt/Main. Zwischenzeitlich hat die Stadt beschlossen, diese Planung in eine Rahmenplanung zu überführen. Auf Grundlage dieser fortzuführenden Rahmenplanung soll sodann der Bebauungsplan 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-

Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ aufgestellt werden. Anliegen der Stadt ist, dass auf den Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin die geplante Bebauung vollständig errichtet wird. Hierzu ist die Vorhabenträgerin bereit. Für einen Teil des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes 243/I wird die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen. Dieser Geltungsbereich ergibt sich aus **Anlage 1**.

§ 1

Aufstellung Bebauungsplan

Die Stadt hat beschlossen (Beschluss 2019/2811), auf der Grundlage der Rahmenplanung des Büros Ferdinand Heide einen Bebauungsplan im Rahmen der Planungshoheit aufzustellen. Auf die Vorschrift des § 1 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB wird hingewiesen.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, sich in den Planungsprozess einzubinden mit dem Ziel, ein attraktives Quartier für Verwaltung, Büro, Beherbergungsbetriebe, verschiedene Wohnformen, quartiersbezogene Nahversorgung und personenbezogene Dienstleistungsangebote zu verwirklichen.

§ 2

Bauverpflichtung und Nachweis der Leistungsfähigkeit

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, gem. den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans 243/I bzw. des angestrebten vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den im Eigentum befindlichen Grundstücksflächen sämtliche Gebäude zu errichten, die der Bebauungsplan zulassen wird. Die künftigen Nutzungen ergeben sich aus § 1 Abs. 2.

Die Vorhabenträgerin ist ebenso bereit, mit der Stadt im Rahmen eines Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB diese Bauverpflichtung einzugehen. Der Durchführungsvertrag soll bereits vor der Offenlage in einem zwischen den Parteien abgestimmten Entwurf vorliegen. Dieser sieht eine verbindliche Bauverpflichtung für sämtliche Baufelder mit einer Fristsetzung vor.

Die Vorhabenträgerin wird zum Nachweis ihrer Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Vorhabenrealisierung nach der Offenlage eine auf diesen Zeitpunkt abgestellte, vorlegbare Finanzierungsbestätigung mit entsprechenden Auflagen eines deutschen Finanzierungsinstitutes für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Errichtung der Hochbauten vorlegen.

§ 3

Gestaltung

Zur Qualitätssicherung wird ein Gestaltungsgremium eingesetzt, das Empfehlungen für die Gestaltung der Fassaden und der Freiräume (Grünplanung) ausspricht. Dieses Gremium besteht aus der Baudezernentin Frau Andrea Deppe, dem Vorsitzenden des Preisgerichtes der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung, Herrn Architekten Kaspar Kraemer, Köln, sowie dem Beisitzer des Preisgerichtes, Herrn Prof. Thomas Fenner, Düsseldorf.

Das Gestaltungsgremium wird sich mit jedem einzelnen Vorhaben beschäftigen, auch mit dem Hotel. Innerhalb von 4 Wochen nach Eingang eines Antrages der Vorhabenträgerin wird das Gestaltungsgremium tagen. Die Vorhabenträgerin sowie der von ihr für das einzelne Vorhaben beauftragte Architekt bzw. Landschaftsarchitekt sind berechtigt, an der Sitzung des Gestaltungsgremiums teilzunehmen und vorzutragen.

§ 4

Hotel

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll ein Hotel errichtet werden. Als Betreiber steht bereits ein renommiertes Unternehmen zur Verfügung. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Vorhabenträgerin sehr daran gelegen, das Hotel sobald als möglich zu realisieren, da das Hotel auch eine Finanzierungsgrundlage für die weitere Bebauung darstellt. Die für das Hotel bereits von der Vorhabenträgerin gestellte bauplanungsrechtliche Bauvoranfrage soll sobald wie möglich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 114/74 „Fr.-Ebert-Platz“ gem. § 31 Abs. 2 BauGB, spätestens mit Planreife bzw. Teilplanreife gem. § 33 BauGB nach Vorlage

im Bauausschuss positiv beschieden werden. Das Hotel wird ebenfalls zum Gegenstand der Bauverpflichtung des Durchführungsvertrages gemacht.

§ 5

Verkehrliche Erschließung

Die Parteien sind sich einig, dass – insbesondere für den MIV-freien ZOB – eine Verbindungs- und Erschließungsstraße zwischen der Heinrich-von-Stephan-Straße und dem Europaring herzurichten ist. Zudem wird auf dem Europaring auf Höhe der Verbindungs- und Erschließungsstraße ein Knotenpunkt ausgebildet, so dass von der Verbindungs- und Erschließungsstraße Verkehre nach Norden und Süden geführt werden können. Der ruhende Verkehr soll ganz überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Teile der Kosten für die Herstellung der Erschließung zu übernehmen. Hierzu wird ein gesonderter Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Bei der Verteilung der Kosten soll die Überlegung im Vordergrund stehen, in welchem Umfang Verkehre durch das Vorhaben im Plangebiet induziert werden bzw. ob die verkehrliche Optimierung übrigen Verkehren dient.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens mit Planreife gem. § 33 BauGB eine Erfüllungsbürgschaft bei der Stadt einzureichen, die sich auf die von der Vorhabenträgerin zu finanzierenden Teile der Erschließungsmaßnahmen bezieht.

§ 6

Mobilitätskonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zur Reduzierung des planinduzierten MIV ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Dieses wird u.a. Fahrradabstellräume, Lastenfahrräder, E-Bike-Anschlüsse sowie die Bereitstellung von Carsharing vorsehen.

§ 7

Zeitplan

Die Verwaltung beabsichtigt, mit Unterstützung der Vorhabenträgerin den politischen Gremien den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der ersten Jahreshälfte 2020 vorzulegen, damit ein Offenlagebeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden kann. Zu diesem Zeitpunkt wird ein unterschiftsreifer Entwurf eines Durchführungsvertrages ebenso vorliegen wie auch eine Darstellung der Fassadengestaltung des Hotels. Zwingende Voraussetzung für den Offenlagebeschluss ist das Vorliegen des Rahmenplans (vgl. Präambel) für einen Beschluss gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

§ 8

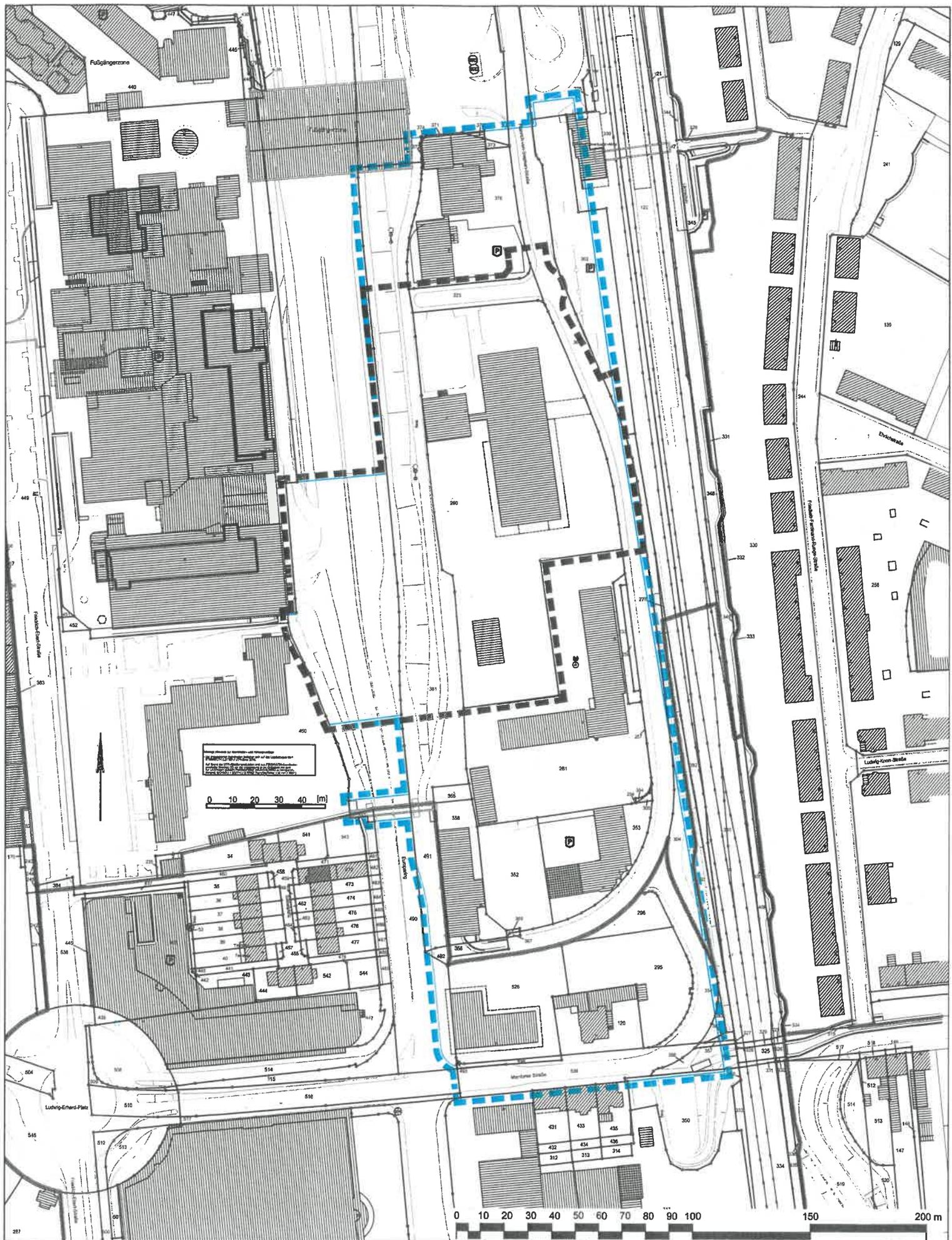
Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, mit Zustimmung der Stadt die Durchführung des Vorhabens sowie Erschließungsmaßnahmen einem Dritten zu überlassen, sofern der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, alle sich ergebenden Pflichten und Bindungen der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Stadt darf die Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen gefährdet ist.

Leverkusen, den _____ Düsseldorf, den _____

(Stadt Leverkusen)

(GEVI Projekt Leverkusen I GmbH)



- Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 243/I

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
 Projekt: Bebauungsplan Nr. 243/I "Wiesdorf - zwischen Europaring,
 Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)"
 Maßstab M 1:2.000 Stand: September 2019

Abl.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 30.09.2019
 Pfad: Z:\Projekte\PKO 19-004 LEV BPL Postgelände\Ausarbeitung\3-2 4-2 Entwurf\CAD\

Dateiname: PKO 19-004 LEV Post_Plan_E_2019-09-23 Re.dwg

Zuletzt gespeichert am: 23.09.2019

