

## **Stadt Leverkusen**

## **NIEDERSCHRIFT**

über die 46. Sitzung (18. TA)

### **des Ausschusses für**

### **Stadtentwicklung, Bauen und Planen**

am Donnerstag, 10.10.2019, Rathaus,  
Friedrich-Ebert-Platz 1, 5. OG,  
Sitzungsraum Rhein (5.06)

Beginn: 12:00 Uhr

Ende: 12:40 Uhr

### **Anwesend:**

#### **CDU**

Ursula Behrendt

Paul Hebbel

Stefan Hebbel

in Vertretung für Rainer Schiefer

Bernhard Miesen

Frank Schönberger

Stv. Vorsitzender

Irmgard von Styp-Rekowski

in Vertretung für Ina Biermann-  
Tannenberger

#### **SPD**

Michael Hüther

Peter Ippolito

Vorsitzender

Reinhart Lührs

in Vertretung für Martin Krampf

Iris Springer

Sven Tahiri

#### **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Roswitha Arnold

Klaus Wolf

#### **BÜRGERLISTE**

Karl Schweiger

#### **OP**

Michael Neuendorf

#### **Aufbruch Leverkusen**

Thorsten Weimer

in Vertretung für Jürgen Clouth

**FDP**

Uwe Bartels

**DIE LINKE.LEV**

Gisela Kronenberg

**Soziale Gerechtigkeit**

Dietmar Schaller

in Vertretung für Uwe Bastian

**Mitglied des Beirates für Menschen mit Behinderungen**

Ulrike Haase-Mülleneisen

**Es fehlen:**

**CDU**

Ina Biermann-Tannenberger

Rainer Schiefer

**SPD**

Martin Krampf

**Aufbruch Leverkusen**

Jürgen Clouth

**Soziale Gerechtigkeit**

Uwe Bastian

**Sachkundiger Einwohner gem. § 58 Abs. 4 GO NRW**

Mahmoud Taghavi

**Anwesend:**

**Verwaltung**

Andrea Deppe

Beigeordnete für Planen und Bauen

Sabine Heymann

Büro Baudezernat (60)

Petra Cremer

Stadtplanung (61)

**Schriftführung:**

Stefanie Krüger-Witte

Büro Baudezernat (60)

## Tagesordnung

<u>Öffentliche Sitzung</u>	<u>Seite</u>
1 Eröffnung der Sitzung.....	4
2 Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände).....	4
2.1 "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)" - Letter of Intent GEVI/Stadt - Nr.: 2019/3207 .....	4
2.2 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Einleitungsbeschluss - Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Nr.: 2019/2925.....	4
2.3 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 - Nr.: 2019/2926 .....	4
Bericht der Dezernentin .....	9

## Öffentliche Sitzung

### 1 Eröffnung der Sitzung

Rh. Ippolito (SPD) eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Rh. Ippolito (SPD) erläutert zur Tagesordnung, dass die Vorlage Nr. 2019/3207, "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)", Letter of Intent GEVI/Stadt, als TOP 2.1 beraten werden soll. Der Ausschuss genehmigt die Arbeitstagesordnung in der vorliegenden Form.

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

#### 2.1 "Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)" - Letter of Intent GEVI/Stadt - Nr.: 2019/3207

#### 2.2 21. Änderung des Flächennutzungsplanes - Postgelände Leverkusen-Wiesdorf - Einleitungsbeschluss - Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - Nr.: 2019/2925

#### 2.3 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 - Nr.: 2019/2926

Die Tagesordnungspunkte 2.1 (Vorlage Nr. 2019/3207), 2.2 (Vorlage Nr. 2019/2925) sowie 2.3 (Vorlage Nr. 2019/2926) werden gemeinsam beraten.

Frau Beigeordnete Deppe erläutert, dass der in der 45. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 25.09.2019 geforderte städtebauliche Vertrag zum jetzigen Zeitpunkt rechtlich noch nicht möglich ist und man sich daher auf einen Letter of Intent (LOI) mit dem Investor verständigt hat. Der LOI liegt der Verwaltung inzwischen durch den Investor unterzeichnet vor.

Herr Bartels (FDP) gibt folgende Erklärung zu Protokoll:  
„Die Bedenken, wonach bei Schaffung von Baurecht mittels eines angebotsorientierten Bebauungsplanes die vollständige Nutzung dieses Baurechts durch den Investor nicht gewährleistet sei, wird durch den LOI weitgehend ausgeräumt.“

Allerdings kann einer Befreiung vom Bebauungsplan zugunsten der Realisierung des Hotels erst zugestimmt werden, wenn die im LOI genannten Bauverpflichtungen mit konkreten Jahreszahlen hinterlegt werden.

Zur Anlage 6 der Vorlage Nr. 2019/2926 sind jedoch folgende Anmerkungen zu machen.

Die Visualisierung auf Seite 6 sowie der Lageplan auf Seite 7 zeigen eine sinnvolle und attraktive Eingangssituation. Hierzu würden aber große Teile der Vorflächen der nördlich angrenzenden Bürogebäude benötigt. Der Umbau der Heinrich-von-Stephan-Straße war bisher nur möglich, da die vorne wegfallenden Parkplätze hinter den Gebäuden ersetzt wurden. Da weitere Kompensationsflächen nicht zur Verfügung stehen, wird dieser Teil der Planung nicht realisierbar sein.

Der Lageplan auf Seite 7 zeigt, abweichend vom Erschließungs- und Mobilitätskonzept auf Seite 14, den Fuß- und Radweg in seiner alten Form mit der direkten Anbindung an den Rialto-Boulevard. Wie oben ausgeführt, entstanden hier Parkplätze. Somit führt der Radweg nunmehr über die Stichstraße der Heinrich-von-Stephan-Straße auf eben diese und dann am östlichen Rand des Busbahnhofs. Da es sich hier um einen zentralen Abschnitt der Rad-Pendler-Route von Opladen über Wiesdorf nach Köln-Deutz handelt, ist die Verkehrsführung für den Radverkehr von großer Bedeutung. Im Sinne der Förderung jener Verkehrsmittel, welche nicht zum MIV zählen, ist die Bevorrechtigung des Radverkehrs anzustreben.

In den Jury-Sitzungen der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung fand die Idee einer neuen Brücke über den Europaring für den Fuß- und Radverkehr große Zustimmung. Den Ausführungen zu diesem Punkt auf Seite 15 kann jedoch gefolgt werden.

Die Ausführungen zur Begrünung von Dächern und Fassaden sowie zur Vereinbarkeit von Dachbegrünung und Nutzung der Dachfläche für Photovoltaik werden begrüßt.

Die auf Seite 13 dargestellte Nutzungsverteilung erscheint zwar prinzipiell sinnvoll, jedoch auch sehr restriktiv. So sollte man überlegen, ob man tatsächlich nur die oberste Etage eines konkreten Baukörpers als Standort für ein Fitnessstudio zulassen will.

Trotz dieser kritischen Anmerkungen ist die FDP von dem Gesamtkonzept überzeugt und wird den Vorlagen zustimmen. Wir freuen uns auf eine möglichst zügige Umsetzung der Pläne.“

Rh. Stefan Hebbel (CDU) stellt dar, dass in der CDU-Fraktion trotz des vorliegenden LOI die Zweifel an dem Projekt bezüglich eines Einfügens in ein Gesamtkonzept für Leverkusen-Wiesdorf überwiegen. Rh. Stefan Hebbel (CDU) sieht sich daher an das Votum der Fraktion gebunden und kündigt seine Gegenstimmen zu den Vorlagen Nr. 2019/2925 und 2019/2926 an.

Rh. Tahiri (SPD) stellt dar, dass der Investor alle gewünschten Forderungen der Politik erfüllt hat und nunmehr die Notwendigkeit besteht, das Areal endlich zu entwickeln. Die SPD-Fraktion wird dem Projekt daher zustimmen, so Rh. Tahiri (SPD).

Rh. Schönberger (CDU) erläutert, dass durch den LOI alle geforderten Komponenten erfüllt werden, so dass seine Zustimmung zu den beiden Beschlussvorlagen erfolgen wird. Rh. Schönberger (CDU) verweist zudem auf den Stand des Verfahrens; es handele sich hier um den Aufstellungsbeschluss und das weitere Verfahren böte weitere Möglichkeiten der Einflussnahme. Eine Ablehnung sei daher unbegründet.

Rh. Schweiger (BÜRGERLISTE) betont, dass seine Fraktion weiterhin die Priorität bei der Entwicklung der City C sieht und das Projekt damit abgelehnt wird.

Frau Beigeordnete Deppe stellt dar, dass eine Gesamtkonzeption für Wiesdorf unbedingt erforderlich und es die Aufgabe der Stadtentwicklung sei, sämtliche Projekte in der Innenstadt, wie das InHK Wiesdorf, die Revitalisierung der City C und das Postgelände miteinander zu verzahnen und auch im Hinblick auf die Verkehrserschließung zu entwickeln. Frau Beigeordnete Deppe betont die städtebauliche Wichtigkeit des Postgeländes im Hinblick auf die neue Mobilität und das neu geschaffene Eingangstor zur Stadt in Verbindung mit dem neuen ZOB und dem baldigen RRX-Anschluss. Frau Beigeordnete Deppe appelliert an den Ausschuss, jetzt den Startschuss für die Entwicklung des Postgeländes zu geben und die beiden Vorlagen zu beschließen.

Herr Neuendorf (OP) begrüßt das Projekt. Aufgrund des Votums seiner Fraktion kündigt er hier jedoch seine Enthaltung an.

Rf. Arnold (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) befürwortet das Projekt in der nun durch den LOI abgesicherten Form. Rf. Arnold (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) beantragt die Ergänzung, dass eine politische Beteiligung bei den Fachpreisrichtern des Gestaltungsgremiums gewährleistet wird.

Herr Wolf (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) beantragt, dass die Nutzung von Solarenergie über Photovoltaikanlagen bei dem Projekt in jedem Fall vorgeschrieben wird. Frau Beigeordnete Deppe sagt zu, dass dies über den Durchführungsvertrag geregelt werden kann. Dies wird zu Protokoll genommen.

Rh. Ippolito (SPD) lässt über die Vorlagen abstimmen:

Vorlage Nr. 2019/3207, TOP 2.1:  
Der Ausschuss nimmt die Vorlage zur Kenntnis.

Beschluss zur Vorlage Nr. 2019/2925, TOP 2.2:

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.

dafür: 14 (3 CDU, 5 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 Aufbruch Leverkusen, 1 FDP, 1 DIE LINKE.LEV, 1 Soziale Gerechtigkeit)  
dagegen: 3 (CDU)  
Enth.: 2 (1 BÜRGERLISTE, 1 OP)

Beschluss zur Vorlage Nr. 2019/2926 mit vorgenannter Ergänzung zur politischen Beteiligung bei dem Gestaltungsgremium und der Aufnahme der Photovoltaikanlagen in den Durchführungsvertrag, TOP 2.3:

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.

dafür: 14 (3 CDU, 5 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 Aufbruch Leverkusen, 1 FDP, 1 DIE LINKE.LEV, 1 Soziale Gerechtigkeit)  
dagegen: 4 (3 CDU, 1 BÜRGERLISTE)  
Enth.: 1 (OP)



Bericht der Dezernentin

Frau Beigeordnete Deppe informiert den Ausschuss zu folgenden Themen:

- Aufhebung der Ausschreibung für den Grünzug Netzestraße/Rheindorfer See -

Das Ergebnis der Ausschreibung für den Grünzug Netzestraße/Rheindorfer See liegt vor.

Das Angebot des Bestbieters liegt rund 50 % höher als die Kostenschätzung. Das Dez. V hat daraufhin die Ausschreibung aufgehoben. Die erneute Ausschreibung soll zeitnah noch in diesem Jahr erfolgen. Den Unternehmen wird in der Ausschreibung ausreichend Zeit für die Umsetzung gegeben, so dass ein Beginn der Maßnahme noch im 1. Halbjahr 2020 erfolgen kann. Wenn die Unternehmen ausreichend Zeit haben, die Maßnahme in ihr Arbeitsprogramm für 2020 aufzunehmen, erhöht dies die Wahrscheinlichkeit, mehr Angebote zu erhalten und dies zu annehmbaren Preisen.

- ZOB Leverkusen Mitte – Gesamtergebnis der Förderungen -

Der Zuwendungsbescheid des Zweckverbands Nahverkehr Rheinland (NVR) soll in Kürze übergeben werden.

Mit der Bewilligung des NVR sind verbunden:

- anteilige ÖPNV-Fördermittel für die Verkehrsanlage und die Überdachung,
- eine Förderzusage für den Anteil der wupsi an der Dynamischen Fahrgastinformation und
- die Anerkennung der Vereinbarung zwischen der Stadt und der Deutschen Bahn zur Ausgleichszahlung im Rahmen des RRX-Projekts. Die Stadt erhält hier von der Deutschen Bahn eine Netto-Zahlung von 1,233 Mio €.

Insgesamt wird bei dem Zuwendungsbescheid des NVR mit Mitteln in Höhe von 3,8 Mio € gerechnet.

Damit ist das Bewilligungsverfahren für den ZOB Wiesdorf abgeschlossen.

Das Gesamtprojekt wird im Ergebnis aus drei Förderprogrammen (ÖPNV, Städtebau und Nahmobilität) bezuschusst.

Kostenmäßig wurden hiermit insgesamt aus verschiedenen Fördertöpfen anerkannt:

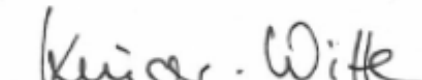
- für den ÖPNV 4,1 Mio €
- für den Städtebau 2,863 Mio €
- für die Nahmobilität 0,13 Mio €.

Die Gesamtförderung des ZOB liegt somit bei rund 7,1 Mio €.

Rh. Ippolito (SPD) schließt die Sitzung gegen 12:40 Uhr.



Rh. Ippolito  
Vorsitzender des Ausschusses für  
Stadtentwicklung, Bauen und Planen



Stefanie Krüger-Witte  
Schriftführerin