

Stadt Leverkusen  
Herr Oberbürgermeister Richrath  
Friedrich-Ebert-Platz  
51373 Leverkusen

**FRAKTION LEVERKUSEN**

Friedrich-Ebert-Straße 96  
51373 Leverkusen  
Telefon: 02 14 / 406-87 20  
Telefax: 02 14 / 310 07 22  
info@cdufraktion-lev.de  
http://cdufraktion-lev.de

Unser Zeichen: ta / te

Leverkusen, 18. Mai 2018

## Entwicklung des Postgeländes Heinrich-von-Stephan-Straße

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

im Zuge der anberaumten Sondersitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 4. Juni sowie des Rates am 11. Juni hat sich die CDU-Fraktion intensiv mit der Vorlage 2017/2053 und dem möglichen weiteren Vorgehen beschäftigt. Festzuhalten ist, dass die CDU-Fraktion die Sondersitzungen begrüßt, wenn sie dem Ziel des Informationsaustausches mit dem Investor dienen. Zu Entscheidungen möchten wir erst kommen, wenn die vielen offenen Fragen beantwortet sind und wir in einem engen Dialog mit dem Investor, der Verwaltung und den anderen Fraktionen Ideen und Lösungen gefunden haben, wie das Grundstück an einer der zentralsten Stellen unserer Innenstadt im Sinne aller – insbesondere der Bevölkerung – entwickelt werden kann.

Ganz wichtig ist uns dabei, zu betonen, dass wir das Engagement des Investors und Eigentümers ausdrücklich begrüßen, an dieser Stelle tätig zu werden und unsere Innenstadt städtebaulich aufzuwerten. Wir bedauern die im bisherigen Verfahren aufgetretenen Irritationen, sehen es aber als Pflicht und Recht der Politik, die Ausgestaltung des Areals der Innenstadt-Ost intensiv zu begleiten.

Im Januar 2016 wurde unter Federführung der CDU der Antrag „Neue Mitte Leverkusen“ gestellt, der einstimmig im Rat beschlossen wurde (2016/0951). Dieser Antrag beinhaltete:

- 1) Die Einrichtung einer Projektentwicklungsgesellschaft nach Vorbild der nbso
- 2) Entwicklung der Projektentwicklungsgesellschaft in einer Arbeitsgruppe im Baudezernat
- 3) Die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das gesamte Areal vom Forum bis zur Manforter Straße.

In einem Ergänzungsantrag vom November 2016 wurde die dringend notwendige Verzahnung mit der Entwicklung der City C hinzugefügt. Auch dieser Antrag wurde einstimmig im Rat beschlossen.

Die Fördersituation ergab für den Neubau des Busbahnhofes Leverkusen-Mitte eine vorgezogene Umsetzung, die derzeit läuft.

Wir bedauern, dass die Vorgaben unseres Antrags von damals nicht weiter verfolgt wurden, indem jetzt auf dem Postgelände eine Bebauung geplant und mit dem Investor abgestimmt

wurde, die – so unser Eindruck – in keinem Zusammenhang zu einer Gesamtkonzeption für die „Neue Mitte Leverkusen“ steht.

Diesbezüglich ergeben sich für uns folgende Fragen:

- 1) Welche Planungen gibt es derzeit zur Frage eines Empfangsgebäudes am Bahnhof Leverkusen-Mitte?
- 2) Welche Planungen gibt es zur Aufwertung und ggf. ergänzenden Bebauung des Forumvorplatzes?
- 3) Welches zusammenhängende Gesamtkonzept stimmt diese beiden Areale untereinander und mit dem Postgelände ab?
- 4) Inwiefern wird die Weiterentwicklung der City C mit in die Überlegungen einbezogen?

Nach Kenntnisnahme des von uns beantragten und zunächst von der Wirtschaftsförderung Leverkusen beauftragten Hotelgutachtens kommt die CDU-Fraktion zu dem Ergebnis, dass die beiden in Leverkusen noch fehlenden Hotelstandorte sowohl in Opladen (Torhaus) als auch in Wiesdorf verwirklicht werden sollen. In diesem Zusammenhang besteht der Wunsch nach Nachbesserung des Gutachtens in der Frage der verkehrlichen Situation in Opladen, die für einen Hotelstandort kritisch gesehen wurde.

Hier stellt sich die Frage, warum nicht die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen seitens der Hotelgutachter in die Bewertung mit einbezogen wurden? Denn im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 208 B/II „Opladen-nbso/Westseite-Quartiere“ wurden durch das Verkehrsbüro via traffic controlling GmbH alle Nutzungen, die zukünftig im Bereich des Bahnhofquartiers, des Dienstleistungsbereiches sowie der Wohngebiete entstehen, erfasst, und auf den Prognosezeitraum 2025 hochgerechnet, um die Auskömmlichkeit der Verkehrsinfrastruktur zu ermitteln. Die zukünftige Erschließung durch die Europa-Allee sowie die Anschlüsse im Süden an die Fixheider Straße und im Norden an den neuen Kreisverkehr wurde als auskömmlich bestätigt. Für das Torhaus war im Übrigen noch eine Nutzung für 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen einer städtischen Nutzung als Verwaltungsgebäude zugrunde gelegt, außerdem auch eine Zunahme der Einwohnerzahl. Für das neue Bahnhofsquartier mit Torhaus wurden ca. 4.500 LKW- und PKW-Fahrten prognostiziert.

Sollte man ungeachtet der Frage eines Hotelstandorts in der City C zu der Auffassung gelangen, dass der Hotelstandort an der Heinrich-von-Stephan-Straße favorisiert wird, so wird die CDU-Fraktion beantragen, dass vor einer möglichen Erteilung der Befreiung von den Festsetzungen der aktuell geltenden Bebauungspläne der Politik seitens des Investors mindestens drei architektonisch unterschiedliche Entwürfe zum Baukörper vorgestellt werden.

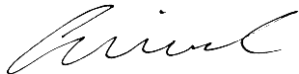
Zur Frage der weiteren Bebauung des Geländes mit – aktuell – gewerblicher Nutzung im Sinne eines Büroparks, möchte die CDU-Fraktion geprüft wissen, inwiefern sich an diesem Standort auch Wohn- und gewerbliche Nutzung gemeinsam realisieren ließen. Hier dient die Wohnbebauung an der Westseite der Neuen Bahnstadt als Vorbild, ebenso Umsetzungen von Wohnvierteln in Düsseldorf (bspw. Le Quartier) unmittelbar am Schienenverkehr. Hintergrund: Bei einer reinen Büronutzung liegt das Areal am

Wochenende still, unschöne Entwicklungen wie Vandalismus könnten hier die Folge sein. Viel schwerer wiegt aber der Wunsch nach Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten. Die soziale Kontrolle und die Verbundenheit mit dem Stadtteil Wiesdorf können nur von Menschen gelebt werden, die hier wohnen. Sowohl, was das Mobilitätskonzept angeht, wo kurze Wege und Alternativen zum Individualverkehr zentrale Elemente sind, als auch mit Blick auf die demographische Entwicklung und dem Wunsch vieler älterer Leute, in die Innenstädte zu ziehen, bietet dieses Areal ggf. große Möglichkeiten. Wir sollten hier eine große Chance nicht vertun, weiteren zentralen Wohnraum in unterschiedlichen Preisklassen zu realisieren.

Die CDU wünscht sich im Verfahren, dass die Politik gemeinsam mit dem Investor und Grundstückseigentümer sowie der Verwaltung die Bebauung des Post-Geländes in gewissenhafter Prüfung aller Möglichkeiten – insbesondere im Hinblick auf eine Gesamtkonzeption „Neue Mitte Leverkusen“ – entwickeln und im Idealfall eine win-win-Situation erreichen, die einen Mehrwert für den Investor, aber in erster Linie auch für das Stadtbild Leverkusens darstellt. Wo, wenn nicht in der „Neuen Mitte Leverkusen“ und in der Neuen Bahnstadt Opladen können wir unsere Stadt als modern, interessant und dynamisch präsentieren?

Wir würden uns freuen, wenn alle handelnden Akteure kurzfristig zusammenkommen und Ideen austauschen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Eimermacher  
(Fraktionsvorsitzender)