Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Anlage 5a zur Vorlage Nr. 2022/1525

Textliche Festsetzungen

I ZULÄSSIGES VORHABEN

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier. Das zulässige Vorhaben wird ergänzend zur Vorhabenbeschreibung und der Planzeichnung durch die nachfolgenden Festsetzungen Ziffer 1 bis Ziffer 15 (gemäß § 12 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW) bestimmt.

Zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit wird das Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier gemäß Planeintrag in die Bauabschnitte 1 bis 3 und darin in die Hochbauabschnitte 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 unterteilt.

1 Vorhaben eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Beherbergungsnutzungen.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich die nachfolgend genannten Nutzungen allgemein zulässig:

1. Hochbauabschnitt 1.1: Zulässig ist ein Hotel, dessen Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen, sowie im Erdgeschoss ein baulich in das Hotel integrierter Laden ohne Sortimentsbeschränkungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m².
2. Hochbauabschnitt 1.2: Zulässig sind sonstige Beherbergungsbetriebe, deren Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind auch Fitness-Studios zulässig.
3. Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2: Zulässig sind Büros, Verwaltungen und Räume für freie Berufe. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
4. Hochbauabschnitt 3.1: Zulässig sind Büros, Verwaltungen, Räume für freie Berufe und Praxen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
5. Hochbauabschnitt 3.2: Zulässig sind sonstige Beherbergungsbetriebe, deren Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind auch Fitness-Studios zulässig.

Den Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zugehörige Nebenräume, z. B. Büro-, Lager- und Sozialräume, sind auch in anderen Geschossen zulässig.

Sonstige Beherbergungsbetriebe im Sinne der Festsetzung sind Beherbergungsbetriebe, in denen

- wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt eine zeitlich befristete Aufenthaltsdauer von maximal 6 Monaten angeboten wird,
- die Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises und einer eigenständigen Haushaltsführung für die maximal zulässige Aufenthaltsdauer unzulässig ist,
- eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Nebenkosten unzulässig ist,
- Dienstleistungsangebote wie täglicher Reinigungs-, Wäsche- und Lieferservice angeboten werden und
- eine durchgängig verfügbare Rezeption angeboten wird.

Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen im Sinne der Festsetzung sind Ladenlokale, in denen

- personenbezogene handwerkliche Tätigkeiten und Dienstleistungen für die den Betrieb aufsuchenden Kunden verrichtet werden, wie z. B. Frisöre, Nagelstudios, Kosmetikstudios, Tattoo- und Piercingstudios, Fotografen, oder
- handwerkliche Tätigkeiten und Dienstleistungen an Gegenständen erbracht werden, die die Kunden z. B. zur Änderung, Reparatur, Reinigung oder Pflege persönlich in dem Betrieb abgeben, z. B. Schuhmacher, Änderungsschneidereien, Reinigungen, Uhrmacher, Handyreparaturläden oder
- sonstige Dienstleistungsangebote für die den Betrieb persönlich aufsuchenden Kunden erbracht werden, z. B. Bankfiliale, Reisebüros, Versicherungsvertretungen, Immobilienmakler, Telekommunikationsanbieter.

Ausgenommen vom Begriff des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen im Sinne der Festsetzung sind Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2.2 Allgemein zulässig sind gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenfahrrädern.

2.3 Ausnahmsweise können im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Freizeit", wie bspw. Diskotheken/Tanzlokale, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars (ohne Vereinskultur).
2. Wettannahmestelle, die als Bestandteil eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Ladens / Einzelhandelsbetriebs, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

2.4 Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier sind nicht zulässig:

1. Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, Wettbüros - mit Ausnahme von Wettannahmestellen (s. Ziffer 2.3), Casinos, Sexkinos, Striptease-Lokale, Swinger-Clubs, Flatrate-Bordelle, Video-/Peep-Shows und vergleichbare Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik.

2.5 Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier sind in den Hochbauabschnitten 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 gemäß Festsetzung Ziffer 2.1 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgenden Kernsortimenten gemäß der Leverkusener Sortimentsliste (s. Ziffer 2.6) zulässig:

a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren),
b. Pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren),
c. Schnittblumen,
d. Zeitungen/Zeitschriften,
e. Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
f. Optische und akustische Geräte,
g. Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto,
h. Fahrräder und Zubehör.

Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Erotik sind nicht zulässig.

Für Randsortimente gelten keine Beschränkungen.

Die zulässige Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier beträgt insgesamt 1.600 m². Die höchstzulässige Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb beträgt 400 m². Nicht anzurechnen sind dabei Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen, die in Ergänzung zur Hauptnutzung Waren zum Verkauf anbieten, mit einer Verkaufsfläche von weniger als 20 m².

In den Hochbauabschnitten 3.1 und 3.2 sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten der Ziffer 2.5 a bis f zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe in den Hochbauabschnitten 3.1 und 3.2 beträgt insgesamt 200 m².

2.6 Leverkusener Sortimentsliste, CIMA (Oktober 2017): Einzelhandelskonzept Stadt Leverkusen (Fortschreibung 2017), Köln.

Zuordnung der Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Musikalien

Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
- Fahrräder und Zubehör
- Lampen / Leuchten
- KFZ-Zubehör
- Motorradzubehör (inkl. Motorradschutzkleidung)
- Kinderwagen / Kindersitze
- Zooartikel (inkl. lebende Tiere)
- Campingartikel
- Reitartikel und Sportgroßgeräte
- Jagdartikel und Waffen
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware" wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel, Matratzen, Bettwaren (z.B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen)
- Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

unterstrichene Sortimente: zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgaben des LEP NRW
Quelle: cima (2017)

2.7 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO. Davon abweichend gilt:

1. Sonstige oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen einschließlich deren Ladeinfrastruktur, Pflanzbeeten und deren Umfassungen, ein Düsenfeld (Gestaltungsbereich Wasser), Leuchten, Anlagen der Außenwerbung nach Maßgabe der Ziffer 12, Platzmobiliar und Mobiliar der Außengastronomie nur außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen „GF 1" und „GF 2" zulässig. Die Einschränkung gilt entsprechend für die Flächen zwischen den Gebäudeaußenwänden und den Flächen „GF 1" bzw. „GF 2" für den Fall, dass die Gebäudeaußenwand gemäß Ziffer 4 von der festgesetzten Grundfläche der Hochbauabschnitte zurücktritt.
2. Dauerhafte Müllabstellanlagen sind nur in Gebäuden und Garagengeschossen integriert zulässig.

2.8 Kfz-Stellplätze sind nur in Garagengeschossen und sonstigen Geschossen unterhalb der im Plan festgesetzten Höhe des Stadtplatzes von 47,5 m ü. NHN zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird mit 1,0 festgesetzt.

3.2 Zulässige Geschossfläche

3.2.1 Die zulässige Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und für einzelne Nutzungen wie folgt begrenzt:

1. Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt höchstens 36.000 m².
2. Die zulässige Geschossfläche für Schank- und Speisewirtschaften beträgt insgesamt höchstens 1.400 m².
3. Die zulässige Geschossfläche für
   a. Arztpraxen, sonstige Betriebe mit medizinischen Dienstleistungen oder Therapieangeboten,
   b. Ladenlokale und Schalterräume in Verwaltungen, Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des Ladenhandwerks, die für den Kunden frei zugänglich sind,

   beträgt insgesamt höchstens 4.500 m².
4. Die zulässige Geschossfläche für Büronutzungen und Verwaltungen und die in Ziffer 3.2.1 Nr. 3 aufgeführten Nutzungen beträgt insgesamt höchstens 18.100 m².
5. Die zulässige Geschossfläche für das Hotel beträgt 6.650 m² und für sonstige Beherbergungsbetriebe insgesamt höchstens 11.000 m².
6. Die zulässige Geschossfläche für Fitness-Studios beträgt insgesamt höchstens 2.500 m².

3.2.2 Die zulässige Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans nutzungsbezogen auf folgende Mindestmaße festgesetzt:

1. Die Geschossfläche von Schank- und Speisewirtschaften muss im Hochbauabschnitt 2.1 mindestens 100 m² im Erdgeschoss umfassen.
2. Die Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Ladenhandwerks sowie der Ladendienstleistungen muss in den Hochbauabschnitten 1.2, 2.1 und 2.2 insgesamt mindestens 300 m² im Erdgeschoss umfassen.
3. Die Geschossfläche von Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Ladenhandwerks sowie der Ladendienstleistungen muss in den Hochbauabschnitten 1.2, 2.1 und 2.2 insgesamt mindestens 800 m² im Erdgeschoss umfassen.

3.2.3 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Geschossfläche mitzurechnen.

3.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sowie die Flächen für notwendige technische und energetische Anlagen oberhalb des obersten mit Aufenthaltsräumen genutzten Geschosses.

3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

3.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante baulicher Anlagen in Meter über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß Planeintrag festgesetzt. Festgesetzt wird die Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß. Die Oberkante baulicher Anlagen definiert sich über den obersten Abschluss der Außenwand der baulichen Anlagen (Attika).

3.3.2 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch notwendige technische und energetische Anlagen einschließlich deren Überdachungen und Umhüllungen sind um bis zu 3,5 m zulässig.

3.3.3 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser einschließlich deren Überdachungen und Umhüllungen sind um bis zu 3,5 m zulässig.

3.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind um bis zu 1,0 m zulässig.

3.3.5 Im Hochbauabschnitt 2.1 sind Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch die Hinausführung der Fassade zum Zwecke der Umhüllung der notwendigen technischen und energetischen Anlagen um bis zu 3,5 m zulässig.

3.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante für Tiefgaragen und Kellergeschosse mit einer maximalen Oberkante von 47,5 m ü. NHN sind innerhalb der festgesetzten privaten Grundstücksfläche "Stadtplatz" um bis zu 0,2 m zulässig.

4 Grundflächen der Hochbauabschnitte

Von den Umgrenzungen der Grundflächen der Hochbauabschnitte kann um bis zu 1,0 m abgewichen werden (Vor- und Zurücktreten). Dadurch dürfen Versprünge in der Fassade von höchstens 1,0 m Tiefe entstehen. Zwischen den zu den Anpflanzflächen „P1" und „P2" ausgerichteten Gebäudeaußenwänden der Hochbauabschnitte 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2 und den als Hochbeete hergestellten Anpflanzflächen sowie den hergestellten Fahrradabstellanlagen ist ein Mindestabstand von 1,8 m einzuhalten. Davon abweichend ist nicht zulässig ein Vortreten in nachfolgende Flächen gemäß Planeintrag:

- Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Feuerwehrzufahrten und Wendemöglichkeiten,
- die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche „GF 2",
- private Ein- und Ausfahrt Tiefgarage,
- begrünte private Grundstücksfreiflächen,
- Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Nicht zulässig ist außerdem ein Zurücktreten der Wände aneinandergrenzender Hochbauabschnitte.

Nicht zulässig ist außerdem ein Vor- oder Zurücktreten der südlichen Fassade des Hochbauabschnitts 1.2, der südlichen Gebäudeaußenwand des Hochbauabschnitts 3.2 sowie der östlichen Stirnwände der Hochbauabschnitte 1.2 und 3.1.

5 Abstandsflächen

Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, mindestens aber 3,0 m.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Lärmschutz an Gebäuden

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß Planeintrag in den Detailkarten zur Planzeichnung zu bestimmen. In den dem Schlafen dienenden Räumen von Beherbergungsbetrieben (Hotel, sonstige Beherbergungsbetriebe) ist bei abweichenden Tag- und Nachtwerten der jeweils höhere Wert maßgeblich, in sonstigen Räumen der Tagwert.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Bei Beherbergungsbetrieben sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über ein Fenster zu Fassaden mit Beurteilungspegeln ≤ 45 dB(A) nachts verfügen, mit einer geeigneten, fensterunabhängigen Lüftung auszustatten (z.B. schallgedämmte Lüftungssysteme).

Ausnahmsweise zulässig sind niedrigere Schallschutzanforderungen, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten im bauordnungsrechtlichen Verfahren niedrigere als die im Plan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

6.2 Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall

Die Tiefgarage des Bauabschnitts 1 gemäß Planeintrag ist vertikal elastisch entkoppelt von der Tiefgarage des Bauabschnitts 2 gemäß Planeintrag herzustellen.

Bis zum Beginn der Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage des Bauabschnitts 2 ist die vertikale elastische Entkoppelung der Tiefgarage des Bauabschnitts 1 in Richtung der Gleisanlagen als Baugrubensicherung zum Erdreich auf der gesamten Länge der Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 gemäß Planeintrag vorzuhalten.

Ausnahmen von diesen Anforderungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen andere geeignete bautechnische Vorkehrungen nachgewiesen werden, die eine Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150-2 für Mischgebiete sicherstellen.

6.3 Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen

Zum Schutz vor Folgen von Störfällen im benachbarten CHEMPARK Leverkusen sind bei jedem einzelnen Bauvorhaben sämtliche nachfolgende technische/bauliche sowie organisatorische Schutzmaßnahmen umzusetzen, die zwingend durch objektbezogene Seveso-Schutzkonzepte in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren und an die konkrete Nutzung anzupassen sind:

- Installation von Warnanlagen in Gebäuden, die durch die Feuerwehr Leverkusen zeitgleich mit den Sirenen angesteuert werden können.
- Automatische Auslösung einer optischen Alarmierung, akustischen Alarmierung oder Sprachalarmierung in Gebäuden und Tiefgaragen.
- Sprachalarmierung außerhalb von Gebäuden.
- Automatisches Abschalten von Lüftungsanlagen und Schließen von Lüftungsklappen.
- Automatisches Abschalten von Aufzügen.
- Installation von dichten Türen, die den Abschluss von Schutzraumgruppen bilden. Werden Zwangslüftungen eingebaut, sind diese verschließbar auszuführen.
- Information als Beilage zu Mietverträgen.
- Erstellung von Betriebs- bzw. Verhaltensanweisungen für Mitarbeiter.
- Unterweisung bzw. Schulung von Mitarbeitern.
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen.
- Betreuung von Besuchern des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe durch die geschulten Mitarbeiter.
- Maßnahmen zur Information der Besucher des Hotels bzw. der sonsigen Beherbergungsbetriebe, z. B. durch Informationsbroschüren oder Aushänge in den Beherbergungsräumen.
- Festlegung von gebäudezugehörigen Schutzraumgruppen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten nach § 29 b BImSchG nachgewiesen wird, dass auch ohne einzelne Maßnahmen oder mit anderen Maßnahmen ein ausreichender Schutz für das Vorhaben sichergestellt ist und sich keine Risikoerhöhung bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt.

7 Verkehrsflächen, Stadtplatz und Grundstückszufahrten

7.1 Die private Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz" innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben und Erschließungsplans dient der Unterbringung eines öffentlich zugänglichen Stadtplatzes. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin und ist teilweise unterbaut. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

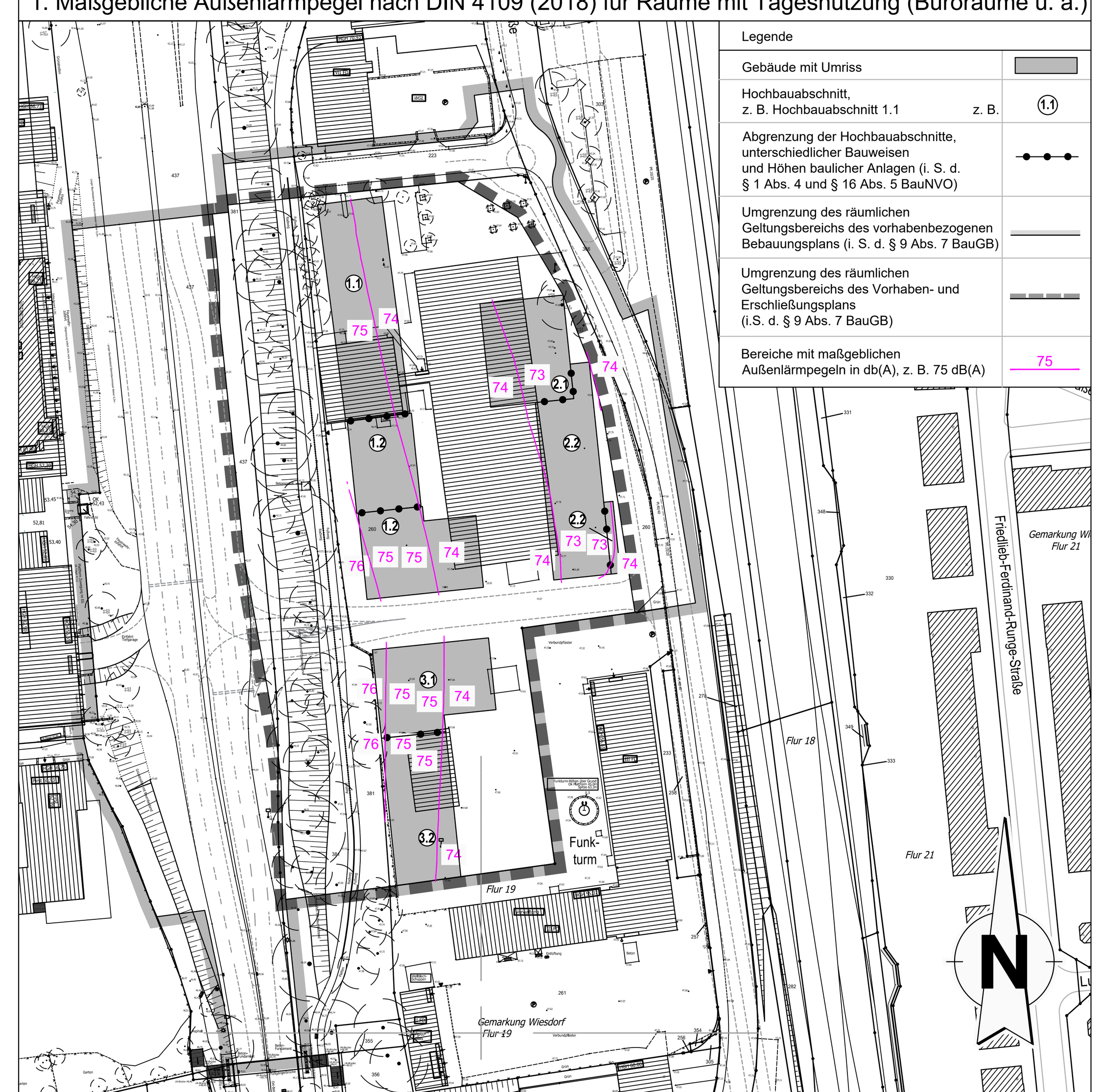
7.2 Anlieferzufahrten sowie eine Vorfahrt zum Hotel anschließend an die Heinrich-von-Stephan-Straße (Nordwest) sind in der Fläche „GF 1" auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten zulässig. Ausgenommen davon sind der zum Europaring (B8) gewandte Bereich der Hochbauabschnitte 1 und 3 sowie der begleitende Fuß - und Radweg entlang des Europarings (B8).

8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

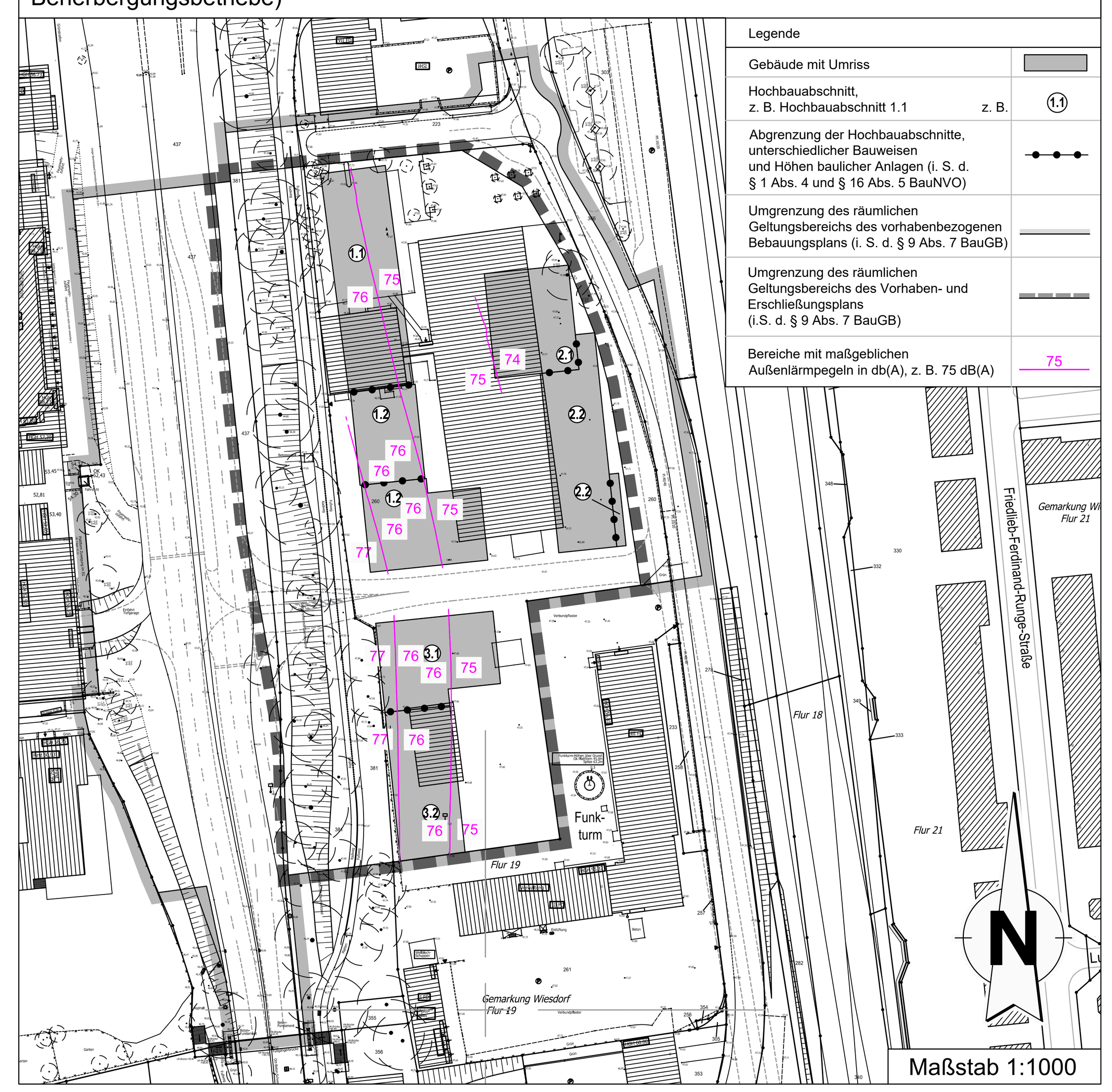
8.1 Die Fläche „GF 1" ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten. Die Fläche ist barrierefrei an die Heinrich-von-Stephan-Straße und die Planstraße anzuschließen.

Festsetzungen zum Lärmschutz (Detailkarten zur Planzeichnung)

1. Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018) für Räume mit Tagesnutzung (Büroräume u. ä.)



2. Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2018) für Schlafräume (Hotel, sonstige Beherbergungsbetriebe)



Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen-)*

Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB)
Der [Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen | der Rat] der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Beschluss zur Einleitung und Aufstellung gefasst.
Der Beschluss [des Ausschusses | des Rates] ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ………………… bis ………………… stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt
und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ………………… beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ………………… wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ………………… bis einschließlich ………………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den .... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
....

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den .... Der Oberbürgermeister
....

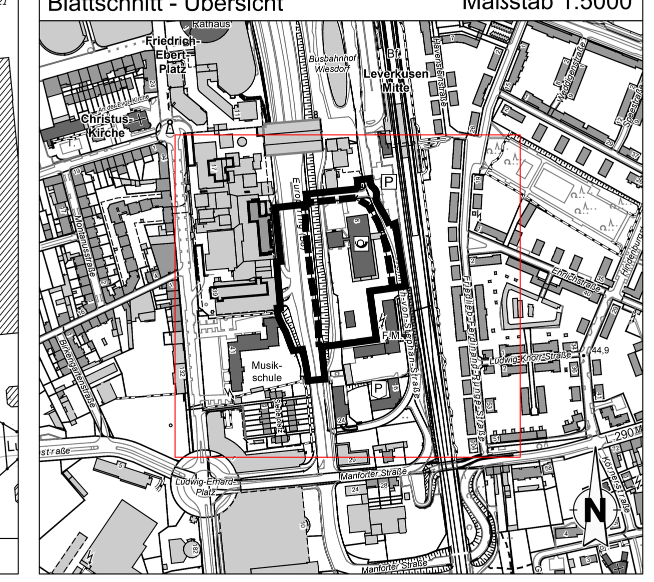
Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenbeschreibung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und hinweisenden Darstellungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom …………… überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den .... Der Oberbürgermeister
....

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ………………… ortsüblich bekannt gemacht.
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

Leverkusen, den .... Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
....

Blattschnitt - Übersicht Maßstab 1:5000



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489/UTM-Zone 32N).

  Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren.
  Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM)/0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm/100 m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92) im Höhenstatus (HST) 160.

  Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : ....
....
....
....
ÖbVI Fachbereich Kataster und Vermessung *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.

Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

(Blatt 2 von 5)

Klarstellung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind ein identisches Planwerk.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern:
Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
Blatt 2: Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz
Blatt 3: Vorhabenbeschreibung
Blatt 4: Vorhabenbeschreibung - Abbildungen
Blatt 5: Hinweisende Darstellungen

Vorhabenträger:

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

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 61 - Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:
....
....
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
FIRU Koblenz GmbH FB 61 - 613 Zuletzt gespeichert am: 28.10.2022	....	....

Stand: 28.10.2022 **BLATT 2/5**