



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1525

Der Oberbürgermeister

V/61-61-613-26-V36-I-Aufstell/öA-extern/dri
Dezernat/Fachbereich/AZ

04.11.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	10.11.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.11.2022	Beratung	öffentlich

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände"
- Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss
- Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird dem Antrag der Vorhabenträgerin GEVI Projekt Leverkusen I GmbH (GEVI) (Anlage 1 der Vorlage) zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattgegeben.
2. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung V 36/I „Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“. Das Plangebiet wird im Norden grob durch die Stichstraße Heinrich-von-Stephan-Straße (nördlich), im Süden durch die Fußwegebrücke über den Europaring/B8 und die Grenze zum Flurstück 261, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf, im Westen durch den westlichen Rand des Europarings/B8 und im Osten durch die östliche Grenze der Heinrich-von-Stephan-Straße (nach Verlegung) begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 4a der Vorlage) zu entnehmen.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt nicht, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage durchgeführt wurde.

5. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich VEP samt Entwurf der Begründung mit Umweltbericht, wird in der vorliegenden Fassung (Anlagen 4a, 5a, 6a, 7a, 8a, 9, 10 der Vorlage) zugestimmt.
6. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan samt Entwurf der Begründung mit Umweltbericht ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.
7. Nach Abschluss des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens erst mit Vorliegen des Nachweises zur finanziellen Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin über das gesamte Vorhaben.

Die Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen zu den Beschlusspunkten 5 und 6 erfolgt vorbehaltlich eines Beschlusses des Rates der Stadt Leverkusen zum Rahmenplan „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ (vgl. Vorlage Nr. 2022/1523).

Die Beschlussfassung zu sämtlichen Punkten erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv (im Bereich der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen; nähere Informationen folgen im Rahmen der Planungs-/Baubeschlüsse vom Fachbereich 66)

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein	X ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Plangebiet, Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte im Stadtteil Leverkusen-Wiesdorf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ wird im Norden grob durch die Stichstraße Heinrich-von-Stephan-Straße (nördlich), im Süden durch die Fußwegebrücke über den Europaring/B8 und die Grenze zum Flurstück 261, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf, im Westen durch den westlichen Rand des Europarings/B8 und im Osten durch die östliche Grenze der Heinrich-von-Stephan-Straße (nach Verlegung) begrenzt.

Die Flächen des VEP, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, erstrecken sich im Wesentlichen auf das Grundstück der Vorhabenträgerin (Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf) und westlich angrenzende Flächen des Europarings/B8. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind des Weiteren Flächen des Europarings/B8 als ergänzende Flächen außerhalb des VEP im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen worden. Dieser Straßenabschnitt des Europarings/B8 bedarf ebenfalls einer durch das Vorhaben ausgelösten Überplanung.

Im Bereich des Europarings/B8, als klassifizierte Straße (Bundesstraße) im Eigentum und in der Straßenbaulast der Stadt Leverkusen, übernimmt der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch eine planfeststellungsersetzende Funktion gemäß § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Anlass

Das Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf präsentiert sich heute als städtebaulich wenig attraktiver Bereich unmittelbar südlich des Bahnhofs Leverkusen-Mitte und des Zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB). Die GEVI, mit Sitz in Düsseldorf, als Eigentümerin des nördlichen Abschnitts beabsichtigt die städtebauliche Revitalisierung des ehemaligen Postgeländes. Zur Entwicklung des Postgeländes und seines Umfeldes im Sinne einer gesamtheitlichen, städtebaulich qualitätvollen Neuordnung wurde eine Rahmenplanung erarbeitet. Diese ist aus einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung mit dem Siegerentwurf des Planungsbüros Ferdinand Heide (Frankfurt) hervorgegangen und liegt nun zum Beschluss vor (vgl. Vorlage Nr. 2022/1523).

Für die Umsetzung der Rahmenplanung in ihrem nördlichen Abschnitt und zur Schaffung von Planungsrecht für das Vorhabengrundstück nebst öffentlicher Erschließungsflächen besteht ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“.

Ziele

Die zentralen Zielsetzungen der Planung sind:

- Die Umnutzung und Revitalisierung des nördlichen Teils des Postgeländes im Sinne der Rahmenplanung „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“.
- Die Schaffung eines hochwertigen, überwiegend durch Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsbetriebe geprägten Quartiers (mit dem Schutzniveau eines Gewerbegebiets).
- Die Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs zum neuen Quartier mit einer Platzfläche und einer hohen Freiraumqualität sowie einer fußläufigen Einbindung vom Bahnhof Leverkusen-Mitte und ZOB kommend.
- Die Schaffung eines vom motorisierten Verkehr freien, urbanen, öffentlich nutzbaren Raums im Quartiersinneren mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Die Schaffung einer neuen leistungsfähigen Anbindung des Postgeländes und der Heinrich-von-Stephan-Straße an den Europaring/B8 mittels einer das Postgelände querenden Erschließungsstraße samt Fuß- und Radwegebrücke und eines Knotenpunktes als lichtsignalisierte Kreuzung auf dem Europaring/B8.
- Die Sicherung einer hochwertigen, für das Quartier identitätsstiftenden Architektursprache (einschließlich Fassadengestaltung, Fassadenbegrünung, Werbeanlagen usw.).
- Die Übernahme der fachplanerischen Festlegungen der Planfeststellung zum RRX in den Bebauungsplan hinsichtlich der Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße, einschließlich eines neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I.

Auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I kann ein bereits in sich funktionsfähiger Abschnitt des künftigen Postgeländes und ein Großteil seiner öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Erschließungsanlagen entstehen. Mit der Herstellung der Planstraße wird zudem eine verkehrliche Einbindung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte, somit die Freihaltung des ZOB vom motorisierten Individualverkehr und auch eine Führung von Busverkehren über diese Trasse ermöglicht und vorbereitet werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 114/74 „Friedrich-Ebert-Platz“ mit Rechtskraft vom 31.07.1976, einschließlich seiner nachfolgenden Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest und zusätzlich eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) mit Steuerung zum Maß der Nutzung. Ebenfalls festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4. Die maximale festgesetzte Geschossigkeit beträgt sechs Vollgeschosse.

Für das Gesamtareal wurde im Jahr 2019 das Bebauungsplanverfahren Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“ und im Parallelverfahren die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Wiesdorf - Postgelände“ (bisher Darstellung als Kerngebiet) eingeleitet und seither auch Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB durchgeführt (siehe unten).

Für das Vorhaben „Rhein-Ruhr-Express (RRX), PFA 1.2 Leverkusen, Bahn-km 9,720 bis 17,100 der Strecken 2650, 2670 Köln - Hamm (Westf.)“ wurde am 08.10.2018 der

Plan per Beschluss festgestellt. Der Ausbau dieser neuen Regionalverbindung zwischen Köln und Hamm (Westf.) als Kernstrecke erfordert in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I die Errichtung eines zweiten S-Bahn-Gleises westlich des bestehenden Schienenstranges. Die größten Auswirkungen durch den Bau des neuen Gleises ergeben sich durch die Verlegung der Heinrich-von-Stephan-Straße, einschließlich der Errichtung einer Schallschutzwand auf dem Bahngelände. Die Planungen werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unverändert nachvollzogen.

Verfahren

Die Schaffung von Planungsrecht wird für das eingangs erläuterte Plangebiet – bisher innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I gelegen und nun dort herausgelöst – als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden. Dieser Bebauungsplantyp ermöglicht besonders eng an einem Vorhaben ausgerichtete Festlegungen; die Auswahl war zudem bereits politisch in den Beratungen zur Vorlage Nr. 2017/2053 beschlossen worden.

Mit dieser Beschlussvorlage soll das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/ gemäß § 12 Abs. 2 als gesetzlich zwingender Verfahrensschritt auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 30.09.2022 und gemäß § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden. Er wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht, aufgestellt.

Gleichzeitig ist ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens 30 Tage, vorgesehen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel hierzu durchgeführt. In diesem Zuge erfolgt insbesondere auch die Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zu den Planungen zum Europaring/B8 in seinem planfeststellungsersetzenden Abschnitt sowie der Nachbarkommune Langenfeld (Rheinland). Letztere ist von der Verlegung einer Richtfunkverbindung unmittelbar betroffen. Auch die durchgeführten Abstimmungen zur Verlegung von Leitungen mit den Betreibenden (übergeordnete Telekomleitung, Richtfunkverbindungen) soll hierüber eine Bestätigung erfahren.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist entbehrlich. Hier kann auf das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 243/I und den dort durchgeführten Verfahrensschritten zur frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 05.11.2019 bis zum 06.12.2019, einschließlich einer Informationsveranstaltung am 13.11.2019, zurückgegriffen werden. Um zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die planerischen Rahmenbedingungen, wesentlichen Planinhalte, erforderliche Gutachten und deren Umfang abzustimmen, fanden insbesondere am 11.06.2019, 09.07.2019 und 06.08.2019 Scoping-Termine zu den Umweltbelangen und weiteren Planungsthemen statt, die ebenfalls dieser Planung zugrunde gelegt wurden.

Der gesetzlich erforderliche Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit steht noch aus und ist gemäß des von der Vorhabenträgerin und der Stadt gemeinsam verfassten Letter of Intent (LOI; siehe Vorlage Nr. 2019/3207) und des mit dieser Vorlage zu fassenden Beschlusses spätestens nach dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung vorzulegen. Bezüglich der Grundstücksverfügbarkeit liegen Nachweise zu den Eigen-

tumsverhältnissen vor. Das Vorhabengrundstück (Flurstück 260) befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, die weiteren in die Entwicklung einbezogenen Flächen sind in städtischem Eigentum.

Gleichzeitig zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I erfolgt die öffentliche Auslegung der 21. Änderung des Flächennutzungsplans „Wiesdorf – Postgelände“ im Entwurf (siehe Vorlage Nr. 2022/1524), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Teilbereich zu entsprechen. Voraussetzung zur Schaffung von Planungsrecht auf der Ebene der Bauleitplanung ist ein Beschluss des Rahmenplans „Postgelände Leverkusen-Wiesdorf“ durch den Rat der Stadt Leverkusen als sonstiges städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (siehe Vorlage Nr. 2022/1523).

Wesentliche Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 36/I, einschließlich VEP, setzt das *Gesamtvorhaben* eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers fest. Auf eine Festsetzung eines Baugebiets wurde zur Konkretisierung des Vorhabens verzichtet. Zentraler Regelungsinhalt ist des Weiteren die Herstellung der öffentlichen *Erschließungsanlagen* mit einer das Plangebiet querenden Planstraße nebst Fuß- und Radwegebrücke im Verknüpfungsbereich des Europarings sowie des Knotenpunktes auf dem Europaring/B8 zur Anbindung der Planstraße. Als zentrale, öffentlich nutzbare, urban begrünte Achse wird der Innenbereich des Quartiers festgesetzt. Das gesamte, in privatem Eigentum verbleibende Areal einschließlich der zentralen Achse wird mit einer zusammenhängenden privaten Tiefgarage in zwei Abschnitten nördlich und südlich der Planstraße für den ruhenden Verkehr erschlossen, die über eine Durchfahrt als zweigeschossige Unterbauung der Planstraße miteinander verbunden sind.

Die Geschossfläche des Gesamtvorhabens ist als *Maß der baulichen Nutzung* auf 36.000 m² begrenzt, auch die einzelnen Nutzungen sind mit maximalen Geschossflächen gedeckelt. Gleichwohl sind zur Umsetzung Mindestgrößen/-höhen festgesetzt, um das Entstehen eines grundsätzlich in seiner städtebaulichen Struktur abweichenden Vorhabens zu verhindern oder etwa auf das Quartier belebende Nutzungen verzichten zu müssen. Die Geschossigkeiten bewegen sich zwischen einer ca. 7- bis 8-geschossigen Randbebauung der offenen Baublöcke und einem ca. 16-geschossigen Hochhaus im Nordosten, jeweils festgesetzt als absolute Minimal-/Maximalhöhen in Metern über NHN.

Eine Einschätzung zur Tragfähigkeit des *Nutzungskonzeptes* zum Neubau an Büroflächen (ca. 18.000 m² max.) ist erfolgt. Des Weiteren wurde hinsichtlich der Errichtung des geplanten Hotels Bezug auf die vorliegende Hotelmarktstudie (vgl. Vorlage 2017/2053) genommen. Aus Gründen des Immissionsschutzes und mit Blick auf gesunde und attraktive Wohnverhältnisse musste zudem das Ziel zur Entwicklung eines mit Wohnnutzungen durchmischten Quartiers aufgegeben werden. Hierauf folgen nun als alternative Nutzungsform die sonstigen Beherbergungsbetriebe, die hinsichtlich ihrer Ausprägung (insbesondere kein Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne) engen Rahmensetzungen unterliegen werden. Zur Belebung und Versorgung des Quartiers sind weiterhin Einzelhandelsbetriebe, personenbezogene Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie geplant. Das Nutzungskonzept umfasst überdies ein oder mehrere Fitness-Studios und gewerbliche Angebote für Carsharing (zwingend), planungsrechtlich möglich sind optional Bike-Sharing bzw. der Verleih von Fahrrädern und Lastenfahrrä-

dern.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde die generelle Realisierbarkeit der Rahmenplanung, somit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/ und auch des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I mittels Gutachten zu den Themen Verkehr/Mobilität und Immissionsschutz (u. a. Störfallrecht/Seveso, Verkehrs- und Gewerbelärm) für das gesamte Postgelände untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen belegt. Insbesondere zu den Themen Gewerbelärm und Störfallrecht/Seveso haben auch intensive Abstimmungen mit dem CHEMPARK stattgefunden, so dass Einschränkungen dieses Wirtschaftsstandortes nicht zu erwarten sind. Insgesamt wurde darauf geachtet, dass angesichts der sich abzeichnenden Entwicklung des Postareals in zwei Abschnitten (nördliches Postgelände im Eigentum der Vorhabenträgerin, südliches Areal mit weiteren Eigentümern/Eigentümerinnen) keine Vorteilnahme der Erstentwicklung (sogenanntes „Windhundrennen“) entsteht und das Quartier zur Gänze umsetzbar bleibt.

Weitere *Umweltbelange* (Immissionsschutz/Erschütterungen, Artenschutz, Boden/Altlasten, Eingriff/Ausgleich) wurden ebenfalls fachgutachterlich begleitet. Die Aussagen mündeten in Festsetzungen und sonstigen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Aus gestalterischen und gleichermaßen ökologischen bzw. klimatischen Gründen sind die Dachflächen und Fassaden der aufstehenden Gebäude und der zentralen Achse umfassend zu begrünen. Im Zuge aller *Begrünungsmaßnahmen* erfolgt ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs, der sich überwiegend auf die Böschung am Europaring/B8 zur Herstellung der Planstraße samt Fuß- und Radwegebrücke erstreckt.

Hinsichtlich der *energetischen Versorgung* des Quartiers wird eine 65%ige Versorgung von neu eingebauten Wärmeerzeugern mit erneuerbaren Energien und außerdem eine Mindestfläche von 25 % der Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Eine Festlegung auf Energiequellen zur Wärme-/Kälteerzeugung erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt nicht, da aufgrund des langen Realisierungszeitraums die Möglichkeit offengehalten werden soll, den zur Realisierung jeweils neuesten technischen Standard berücksichtigen zu können.

Das in den Bebauungsplan aufgenommene *Verkehrskonzept* beinhaltet die Neuerrichtung eines lichtsignalisierten Knotenpunktes auf dem Europaring/B8. Hierüber erfolgt die Anbindung der neu zu schaffenden Planstraße zur Erschließung des Quartiers, die im Osten an die Heinrich-von-Stephan-Straße anschließt. Mit der Anbindung des Quartiers an den Europaring/B8 wird eine Fuß- und Radwegebrücke erforderlich, um die am östlichen Rand dieses Straßenzugs und auf dem Niveau des Vorhabengrundstücks gelegene übergeordnete Wegeachse („RadPendlerRoute“) nicht einzuschränken. Gleichzeitig verlaufen dort infolge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses zum RRX Leitungen (Wasser, Fernwärme), die ebenfalls über das Brückenbauwerk geführt werden müssen.

Zur Fuß- und Radwegebrücke über die Planstraße verfolgt die Vorhabenträgerin gemäß den Unterlagen im Anhang zunächst die Herstellung einer Interimslösung, zu der noch keine einvernehmliche Lösung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt gefunden werden konnte. Eine Interimslösung muss aus Sicht der Verwaltung mindestens aber die Zusi-

cherung der Herstellung einer Behelfsbrücke auf deren Kosten beinhalten, um nicht auf unbestimmte Zeit die vom Rat beschlossene RadPendlerRoute zu unterbrechen. Selbst bei dieser Vorgehensweise wäre der Fuß-/Radweg voraussichtlich erneut über einen längeren Zeitraum unterbrochen und die Verkehrsabwicklung über die Planstraße beeinträchtigt, wenn das Provisorium durch eine endgültige Brücke ersetzt wird. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist von Beginn an die Herstellung eines endgültigen Brückenbauwerks, zumindest aber die Herstellung einer Behelfsbrücke, zu empfehlen. Eine Konkretisierung und Festlegung, ggf. mit Rückwirkungen auf den Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, soll daher spätestens zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Voraussetzung für die Realisierbarkeit des Postgeländes gesamt und seines nördlichen Abschnitts – auch im Kontext weiterer anstehender Städtebauprojekte wie vor allem dem Montanusquartier oder der Revitalisierung der City C – sind in verkehrlicher Hinsicht Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrsaufkommens und damit verbunden der Stellplatzzahl auf maximal 450 Stellplätze, allesamt unterzubringen in o. g. Tiefgarage. Zwingende Maßnahmen im Bereich Mobilität sind die Anlage von ausreichenden ober- und unterirdischen Fahrradabstellplätzen und von Carsharing-Angeboten. Weitere moderne Mobilitätsangebote sind wünschenswert, allerdings keine zwingende Voraussetzung gemäß dem Mobilitätskonzept und daher optional umzusetzen (z. B. Bike-Sharing, Ladesäulen für E-Autos/-Bikes, Leih(lasten)fahrräder, Jobticket).

Rahmengebende Festsetzungen zielen auf eine *Gestaltung* mit hoher Qualität im Bereich des Hochbaus auf die Werbeanlagen und die Freianlagen ab. Grundsätzlich soll aber auf dieser Ebene eine große Offenheit und Bandbreite in der Fassadengestaltung als Gestaltprinzip bei sehr ruhigen Bauvolumina möglich bleiben. Zentrale Steuerungselemente sind daher im Durchführungsvertrag verankert, nämlich die Anwendung eines Gestaltungshandbuchs (siehe Anlage 11a) und der Einsatz eines Gestaltungsgremiums (in der Zusammensetzung der Jury zur städtebaulichen Mehrfachbeauftragung) für jede Baumaßnahme im Bereich des Hochbaus sowie der Freianlagen samt Ausstattungselemente. Diese Regelung bezieht sich auch auf spätere bauliche Änderungen. Auch die Brückenplanung wird als stadtbildprägendes Objekt dort vorzulegen sein. Hierzu sollen im Zuge der Aushandlung des Durchführungsvertrags bis zum Satzungsbeschluss – ergänzend zu den bereits getroffenen Festsetzungen zur Lage und Höhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch noch gestalterische Maßgaben zur Brückengestaltung (Vorstudie in Anlage 11f) ergänzt werden.

Neben den zeichnerischen Festlegungen zum VEP innerhalb der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 4a) umfasst der VEP eine Vorhabenbeschreibung zur *Ausgestaltung des Gesamtvorhabens* sowie zu den *Bauphasen/Bauzwischenständen* als Text einschließlich ergänzender Plangrafiken (siehe Anlagen 6a und 7a). Dieses Vorgehen reagiert auf den zum jetzigen Zeitpunkt erreichten Planungsstand zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, etwa ohne weitere hochbauliche Konkretisierungen. Das Quartier ist gemäß den Festlegungen nun

- innerhalb von vier Bauphasen (Bauphasen A, B, C und D zur Regelung aller Maßnahmen einschließlich Erschließungsanlagen),
- innerhalb dessen in einzelnen Bauabschnitten (zur Regelung von Hochbau, Tiefgaragen, Freianlagen) und
- von Hochbauabschnitten (zur Regelung der aufstehenden Gebäude in den Hochbauabschnitten 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2)

zu entwickeln, die wiederum zu zeitweise anhaltenden und daher zugleich zwingend in sich funktionsfähigen Bauzwischenständen führen (können). Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte schrittweise Entwicklung des Quartiers innerhalb eines Zeitraums bis 2033 (bezogen auf den Hochbau; nachfolgend noch Herstellung südliche Freianlagen und Endausbau Planstraße bis 2035) bei einer sukzessiven Nutzungsaufnahme bereits realisierter Abschnitte wird durch den VEP zur Abfolge von Baumaßnahmen, der Bauabwicklung, der Erschließungssituation und der Ausstattungsqualität mit Freiräumen gesteuert.

Der Durchführungsvertrag als integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB liegt zum jetzigen Zeitpunkt in einer weitgehend ausgehandelten Fassung mit Verpflichtungen des Vorhabenträgers, aber auch der städtischen Seite (z. B. Herrichtung des o. g. Knotenpunktes auf dem Europaring/B8) vor.

Zentrale Regelungsinhalte sind u. a.

- die Verpflichtung zur Umsetzung des Gesamtvorhabens,
- einzuhaltende Fristen und Teilfristen (siehe unten),
- das Schließen eines Erschließungsvertrages,
- die Einzahlung eines Geldbetrags bei der Stadt zur Absicherung der durch die Vorhabenträgerin auf privatem Grund herzustellenden und später öffentlichen Erschließungsanlagen,
- die Verlegung von Leitungen und Richtfunkverbindungen als zwingende Aufgaben der Vorhabenträgerin auf deren Kosten.

Auszug Fristen/Teilfristen aus dem Durchführungsvertrag (im Entwurf):

Fristen (verbindlich)	HA 1.1 und 1.2	HA 2.1 und 2.2	HA 3.1 und 3.2
<u>Bauantrag einreichen</u>	<u>HA 1.1 und 1.2:</u> 18 Monate nach Wirksamwerden Bebauungsplan	31.03.2027 (für HA 2 gesamt)	31.03.2029 (für HA 3 gesamt)
<u>Baubeginn</u>	jeweils 12 Monate nach Erteilung Baugenehmigung		
<u>Fertigstellung</u>	jeweils 36 Monate nach Baubeginn		
bis spätestens	30.06.2029	31.12.2031	31.12.2033

Ergänzende Zusammenfassung weiterer, im Vertrag geregelter verbindlicher Fristen zur Herstellung des Hochbaus, der Tiefgarage und der zugeordneten öffentlich nutzbaren Freianlagen in Privateigentum	
<u>Stellplätze Kfz/Fahrräder</u>	jeweils zur Nutzungsaufnahme eines HA
<u>Begrünung Hochbau Dächer/Fassaden</u>	jeweils innerhalb von 3 Monaten nach vorzeitiger Inbetriebnahme der einzelnen HA
<u>Freianlagen</u>	jeweils innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellungsanzeige der einzelnen HA

Die Verteilung von Kosten und Leistungen zur Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen wurde bereits im Vorfeld mittels einer Vereinbarung fixiert:

- Stadt Leverkusen: Knotenpunkt auf dem Europaring,
- Vorhabenträgerin: Planstraße einschließlich aller Leitungen (auch Verlegung Telekomleitungen) samt Fuß- und Radwegebrücke.

Weitere Kosten entstehen der Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausnahme von Personalkosten nicht.

Über den Durchführungsvertrag wird zudem die oben erläuterte Anwendung des *Gestaltungshandbuchs* sowie eine Befassung des noch einzusetzenden *Gestaltungsgremiums* zwingend vorgeschrieben. Weiterführende Maßgaben sind u. a. zu den Themen Störfall/Seveso, Starkregenereignisse, Grundstücksübertragung der Flächen der Planstraße sowie Sicherung von Geh- und Fahrrechten (einschließlich Aufenthalt) eingeflossen.

Auch eine *Absicherung von Vertragspflichten und bei Leistungsstörungen zur privaten Baumaßnahme und zu den öffentlichen Erschließungsanlagen* sowie Regelungen zur *Rechtsnachfolge* gemäß § 12 Abs. 5 BauGB sind vorgesehen. In diesem Kontext verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, weiterhin als alleinige Ansprechpartnerin bzgl. der Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen zu fungieren.

Weiteres Vorgehen:

Bei entsprechender Beschlusslage wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Spätestens nach erfolgter öffentlicher Auslegung ist durch die Vorhabenträgerin zunächst der Finanzierungsnachweis über das gesamte Vorhaben beizubringen. Später kann sich hierzu die Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB anschließen, sofern nicht wegen entgegenstehender Stellungnahmen bzw. Änderungsbedarf eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird.

Eine Abwägung sämtlicher eingegangener Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung und der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung(en) erfolgt zum Satzungsbeschluss, jeweils auf der Basis entsprechender Beschlussvorlagen.

Grundsätzlich können im weiteren Verlauf der Planaufstellung die Rahmenbedingungen für eine „vorgezogene Planreife“ gemäß § 33 BauGB eintreten. Eine Genehmigungsfähigkeit ist in jedem Fall erst nach Unterzeichnung des Durchführungsvertrages gegeben, die gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ansonsten rechtlich spätestens vor dem Satzungsbeschluss vorgesehen ist.

Zur Verdeutlichung der nachfolgenden Verfahrens- und Realisierungsschritte, auch bezogen auf die Erschließungsanlagen, wurde eine unverbindliche Übersicht erstellt (siehe Anlage 27).

Hinweise:

Die Anlagen im DIN-A0-Format (Anlagen 3b, 4a, 5a, 6a, 7a, 8a) sowie die Anlagen 11a bis 27 werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Im Ratsinformationssystem sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund des Wunsches der Vorhabenträgerin und der Komplexität der Unterlagen, die eine fristgerechte Erstellung nicht ermöglichten, soll diese Vorlage zusammen den Beschlussvorlagen Nr. 2022/1523 und 2022/1524 noch in diesen Gremienturnus eingebracht werden.

Anlage/n:

20221525_V36-I_Ausleg_01_Antrag-Einleitung_GEVI_pws
20221525_V36-I_Ausleg_02_Geltungsbereich-vBPlan-VEP_DIN A4_pws
20221525_V36-I_Ausleg_03a_DarstellungPlanungsrecht_DIN A4_pws
20221525_V36-I_Ausleg_03b_DarstellungPlanungsrecht_DIN A0_pws
20221525_V36-I_Ausleg_04a_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt1_original_pws
20221525_V36-I_Ausleg_04b_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt1_DIN A3_pws
20221525_V36-I_Ausleg_05a_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt2_original_pws
20221525_V36-I_Ausleg_05b_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt2_DIN A3_pws
20221525_V36-I_Ausleg_06a-07a_Planzeichnung_BPlan-VEP_Vorhabenbeschreibung
2022-10-25 VORLÄUFIG_pws
20221525_V36-I_Ausleg_08a_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt5_original_pws
20221525_V36-I_Ausleg_08b_Planzeichnung_BPlan-VEP_Blatt5_DIN A3_pws
20221525_V36-I_Ausleg_09_TextlicheFestsetzungen_Entwurf_pws
20221525_V36-I_Ausleg_10_Begründung-Umweltbericht_Entwurf_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11a_DV_Gestaltungshandbuch_Entwurf_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11b_DV_AußenanlagenVorentwurf_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11c_DV_VerkehrVorentwurf_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11d_DV_Kostenteilung-Vereinbarung_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11e_DV_Kostenteilung-Plan_pws
20221525_V36-I_Ausleg_11f_VorstudieBrückenplanung_pws
20221525_V36-I_Ausleg_12_Gutachten-Artenschutz-gesamt_pws
20221525_V36-I_Ausleg_13_Gutachten-Boden_10012020_1_pws
20221525_V36-I_Ausleg_13_Gutachten-Boden_10012020_2_pws
20221525_V36-I_Ausleg_14_Gutachten-EingriffAusgleich_1_pws
20221525_V36-I_Ausleg_14_Gutachten-EingriffAusgleich_2_pws
20221525_V36-I_Ausleg_14_Gutachten-EingriffAusgleich_3_pws
20221525_V36-I_Ausleg_14_Gutachten-EingriffAusgleich_4_pws
20221525_V36-I_Ausleg_15_Gutachten-Erschütterungen_10102022_pws
20221525_V36-I_Ausleg_16_Gutachten-Schall_18082022_pws
20221525_V36-I_Ausleg_17_Gutachten-Seveso_14092022_pws
20221525_V36-I_Ausleg_18_Gutachten-Energie_25022022_pws
20221525_V36-I_Ausleg_19_Gutachten-Überflutungsprüfung_17082022_pws
20221525_V36-I_Ausleg_20_Gutachten-Mobilität_13122021_pws
20221525_V36-I_Ausleg_21_Gutachten-Verkehr-BPlanV36-I_1_pws
20221525_V36-I_Ausleg_21_Gutachten-Verkehr-BPlanV36-I_2_pws
20221525_V36-I_Ausleg_21_Gutachten-Verkehr-BPlanV36-I_3_pws
20221525_V36-I_Ausleg_21_Gutachten-Verkehr-BPlanV36-I_4_pws
20221525_V36-I_Ausleg_21_Gutachten-Verkehr-BPlanV36-I_pws
20221525_V36-I_Ausleg_22_Gutachten-Verkehr-BPläneWiesdorfSüd_1_pws
20221525_V36-I_Ausleg_22_Gutachten-Verkehr-BPläneWiesdorfSüd_pws
20221525_V36-I_Ausleg_23_Gutachten-Verkehr-Ergänz_1_pws

20221525_V36-I_Ausleg_23_Gutachten-Verkehr-Ergänz_pws

20221525_V36-I_Ausleg_24_UnterlagenTelekomleitungen_pws

20221525_V36-I_Ausleg_25_UnterlagenRichtfunkMobilfunk_pws

20221525_V36-I_Ausleg_26_weitere-umweltbezogene-Stellungnahmen_pws

20221525_V36-I_Ausleg_27_Ablaufschema_unverbindliche-Information_Entwurf_pws