



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 ☐ nein	X ja ☐ nein	X ja ☐ nein	X ja ☐ 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 planfeststellungersetzende 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 Eigentumsverhältnissen 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 Lastenfahrrädern.

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 Zusage 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_innenhalb 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>	HA 1.1 und 1.2: 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:

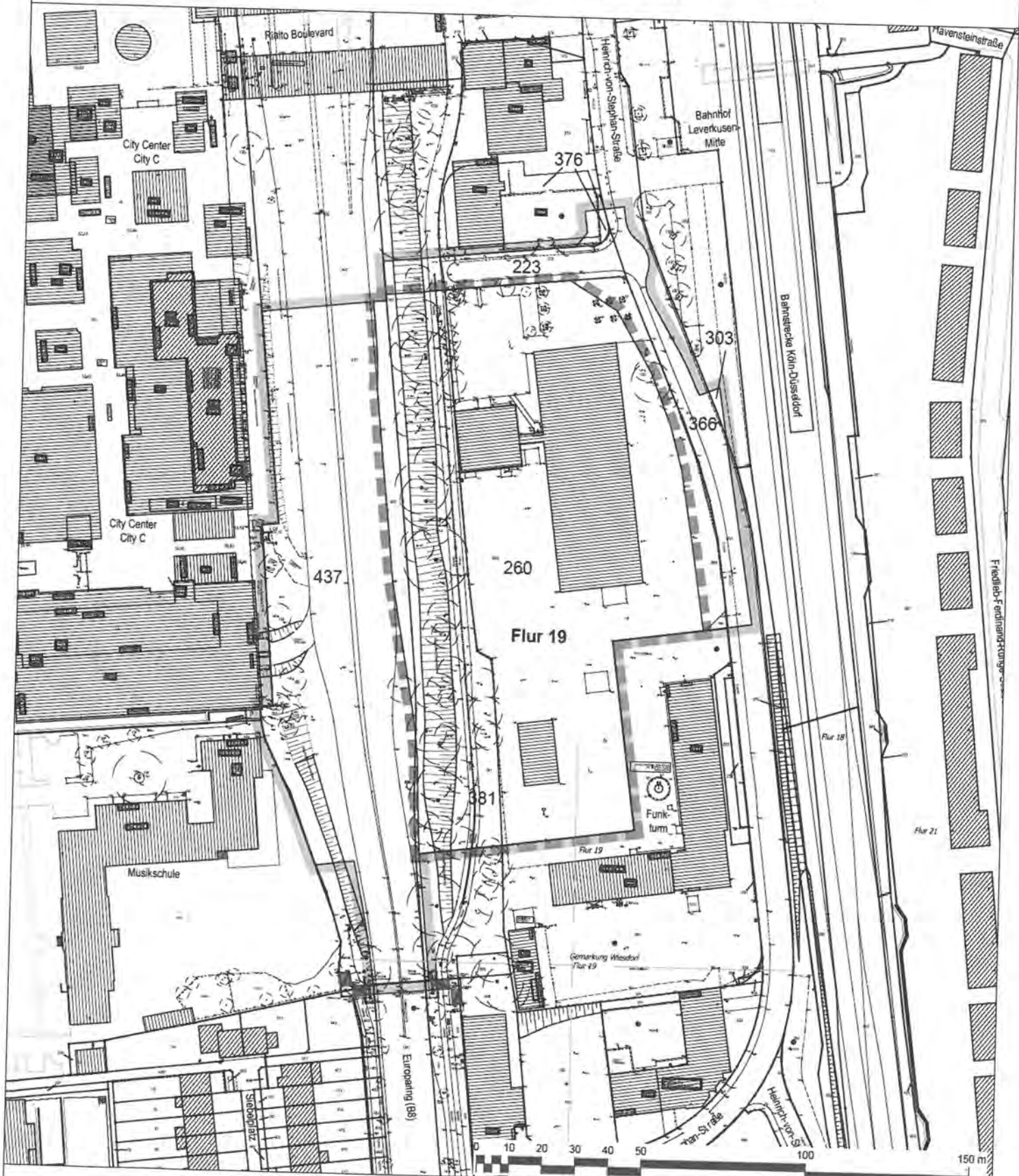
Aufgrund des Wunsches der Vorhabenträgerin und der Komplexität der Unterlagen, die eine fristgerechte Erstellung nicht ermöglichten, soll diese Vorlage zusammen den Beschlussvorlagen Nr. 2022/1523 und 2022/1524 noch in diesen Gremienturnus eingebracht werden.

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

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I
"Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches
Postgelände"

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

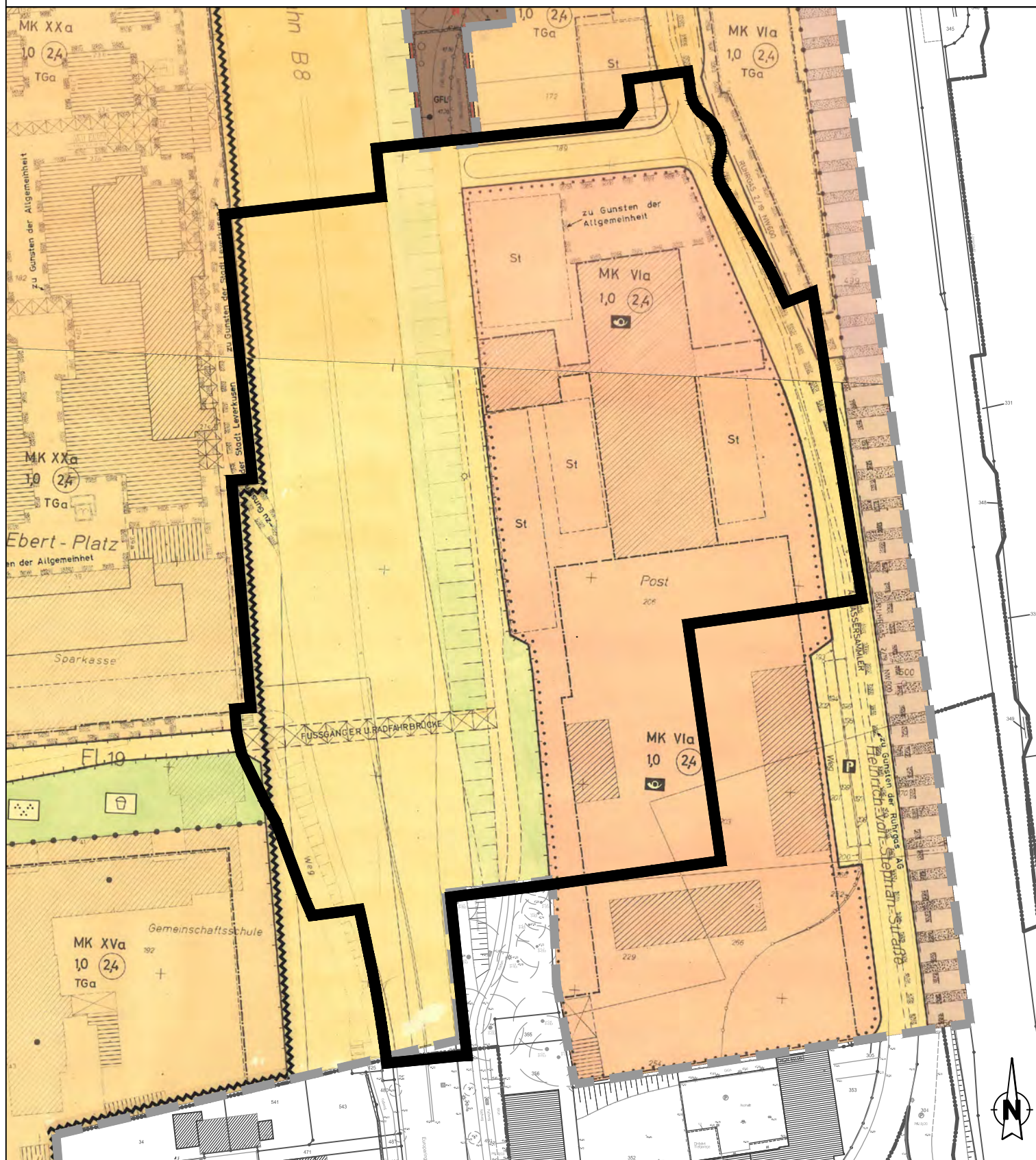
Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I
"Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände"
einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Maßstab 1:1500 Stand: Oktober 2022

Abt. 613 Sachbearbeiter: Bearb./CAD: Geplott/gedruckt am: 25.10.2022
Proj. 2/Projekt/PkID 19-004 LEV BP, Postgelände-Ausarbeitung 3-2 4-2 Entwurf/CAD
Dateiname: PKD 19-004 LEV Post_Plan_E_2022-10-24 Ze.dwg
Zuletzt gespeichert am: 25.10.2022



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände"

- Geltendes Planungsrecht -
(Bebauungsplan Nr. 114/74 "Friedrich-Ebert-Platz", Rechtskraft 31.07.1976,
einschließlich Änderungen)



**Geltungsbereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans V 36/I "Wiesdorf - westlich
Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches
Postgelände"**

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich
Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" - Geltendes Planungsrecht

Maßstab 1:1250 Stand: Oktober 2022

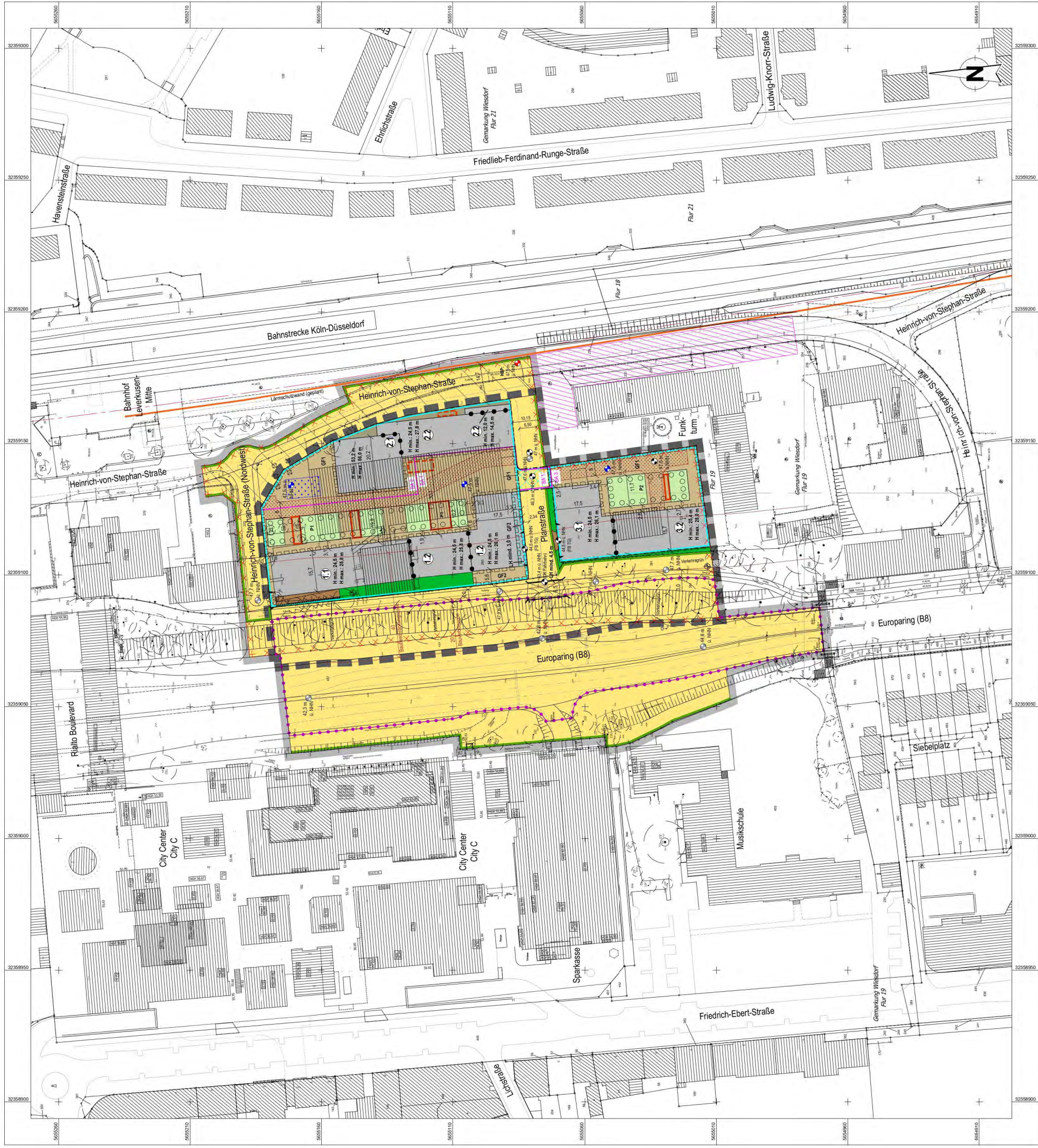
Abl.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 06.10.2022

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\V_36_I_Wiesdorf_west_Heinr_von_Stephan_Str_nördl_Postgelände\00_Projektvorlauf\

Dateiname: 20221006_V_36_I_Anlage_geltendes_Planungsrecht.dwg

Zuletzt gespeichert am: 06.10.2022

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

[illegible][illegible]

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

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

(Blatt 1 von 5)

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

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern:

Blatt 2: Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz

Blatt 3: Vorhabenbeschreibung
Blatt 4: Vorhabenbeschreibung - Abbildungen

Blatt 5: Hilfwende Darstellungen

OEVI Projekt Leverkusen | GmbH, Hansaallee 228 47547 Düsseldorf, vertreten durch den

alternativierungsberechtigten Geschänstelter Herrn Gerd Essel

Stadtplanung der Stadt Levenkuren durch Planungsbüro:
FIRU Koblenz GmbH - Schloßstraße 5, 56068 Koblenz

Fachbereich 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: PD 61 - 613	613 - Projektleitung:
IRU Koblenz GmbH	613 - Abteilungslleitung:

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500	Stand: 26.10.2022	BLATT 1/5
---------------	-------------------	------------------

Hinweisende Darstellungen

1. Städtebaulicher Entwurf

Legende	
Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	



3. Fassadengestaltung I



4. Fassadengestaltung II



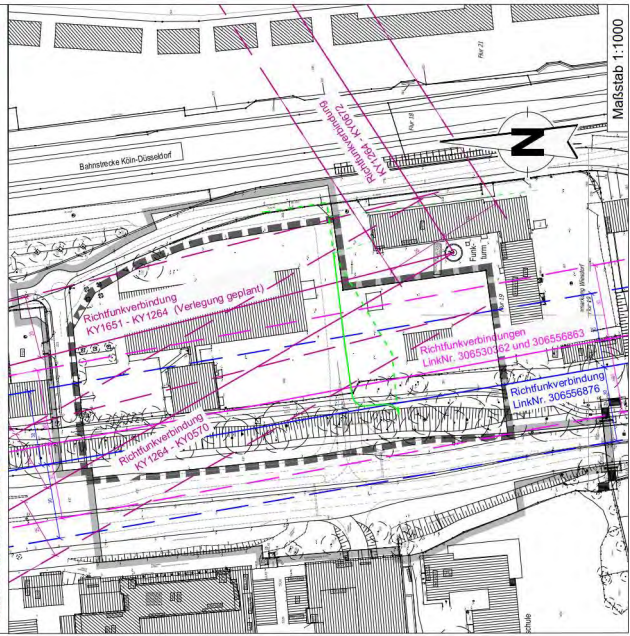
8. Verlauf v

Legende

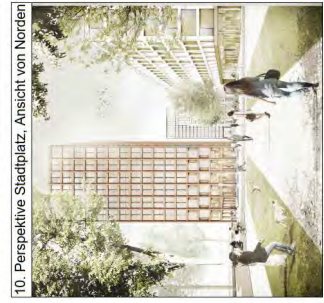
Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im Bestand gemäß Stellungnahme vom 01.03.2020

Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom nach Verlegung

Rechtlichverbindungen Lexity: 306530362 und 306556663 inklusive Schutzzeilen und Angabe der Schutzzeilen



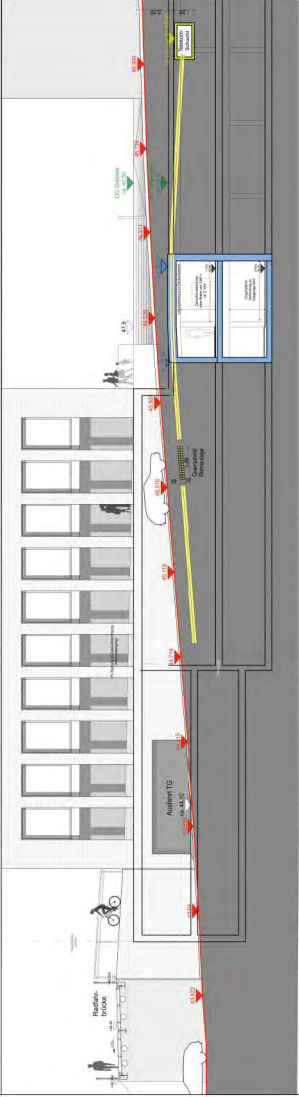
8. Verlauf von Richtfunktrassen und Telekommunikationsleitungen (Bestand/Planung)



9. Verlegung der Richtfunkverbindung
KY1651 - KY1264 (Bestand) nach
KY1651 - KY1267 (Planung), (ohne Maßstab)



7. Prinzipschnitt durch Planstraße: Variante Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenquerschnitts (unverbindlich, ohne Maßstab)

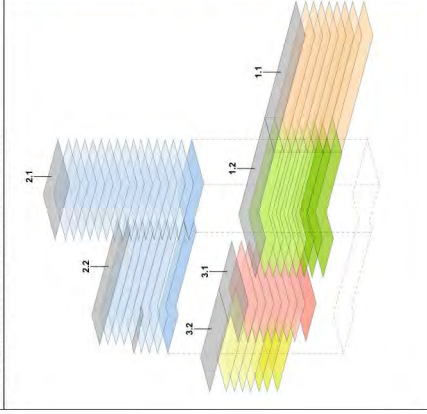


Hinweis: Folgende Varianten der Leitungsführung im Verbindungsbauwerk zur Unterquerung der Planstraße wurden geprüft:

- Trassenführung oberhalb des tragenden Deckengeschichts,
- Trassenführung innerhalb des tragenden Deckengeschichts,
- Trassenführung unterhalb des tragenden Deckengeschichts.

Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leitrohre bei allen drei Varianten grundsätzlich gegeben. Eine Kontrolle vorzunehmen.

2. Nutzungsstruktur der Hochbauabschnitte



Rechenmaschinen	reiffähige Reifung	reifung in den Geisteswissenschaften
1.1	1.1.1 Hören Ordnung der Reize, die im Hörapparat eintreffen Ordnung der Reize, die im Hörapparat eintreffen Sinnung Bedeutung	alle EG
1.2	1.2.1 Erschauen Erschauen des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
1.3	1.3.1 Fühlen Fühlen des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
2.1	2.1.1 Vorstellen Vorstellen des Gegenstandes Ermitteln	alle EG EG
2.1	2.1.1 Denken Denken des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
2.1	2.1.1 Sinnung Sinnung des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
2.2	2.2.1 Vorstellen Vorstellen des Gegenstandes Ermitteln	EG EG EG
2.2	2.2.1 Denken Denken des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
2.2	2.2.1 Sinnung Sinnung des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
3.1	3.1.1 Vorstellen Vorstellen des Gegenstandes Ermitteln	alle EG EG
3.1	3.1.1 Denken Denken des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
3.1	3.1.1 Sinnung Sinnung des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
3.2	3.2.1 Vorstellen Vorstellen des Gegenstandes Ermitteln	EG EG EG
3.2	3.2.1 Denken Denken des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
3.2	3.2.1 Sinnung Sinnung des Gegenstandes Sinnung der Gegenstandsbeziehung	EG EG EG
3.2	3.2.1 Vorstellen Vorstellen des Gegenstandes Ermitteln	EG EG EG

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/1
"Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephani-
Straße/nördliches Postgelände" einschließlich
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

(Blatt 5 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: Textile Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz
- Blatt 3: Vorhabenbeschreibung
- Blatt 4: Vorhabenbeschreibung - Abbildungen
- Blatt 5: Hinweisende Darstellungen

Address:

GLV Projekt Levenskuss I GmbH, Hansaallee 278 40547 Düsseldorf, vertreten durch den
alternierungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Gerd Esser

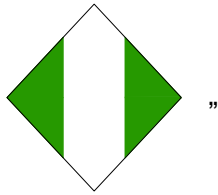
Staatshaushalt Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 61 -

Chen et al.

Gespeichert am: 28-10-2022

Stand: 28.10.2022

BLATT 5/5



Anlage 9

zur Vorlage

Nr. 2022/1525

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Entwurf der Textlichen Festsetzungen

zur Einleitung und Aufstellung

gemäß § 2 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 BauGB

sowie

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.10.2022

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung - 61
erstellt in Zusammenarbeit mit:

FIRU Koblenz GmbH | Schloßstraße 5 | 56068 Koblenz | Tel.: 0261/914 798-0 | FIRU-KO@FIRU-KO.de



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)
▪ <u>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)</u> ▪ <u>Drogeriewaren</u> (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel) ▪ <u>pharmazeutische Artikel</u> (Apothekerwaren) ▪ <u>Schnittblumen</u> ▪ <u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)
▪ <u>Bekleidung / Wäsche</u> ▪ <u>Schuhe / Lederwaren</u> (Koffer, Taschen) ▪ <u>Glas / Porzellan / Keramik</u> ▪ <u>Haushaltswaren</u> ▪ <u>Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)</u> ▪ <u>Bücher</u> ▪ <u>Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</u> ▪ <u>Bastelartikel / Künstlerbedarf</u> ▪ <u>medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)</u> ▪ <u>optische und akustische Geräte</u> ▪ <u>Spielwaren</u> ▪ <u>Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)</u> ▪ <u>Uhren, Schmuck</u> ▪ <u>Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto</u> ▪ <u>Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)</u> ▪ <u>Antiquitäten, Kunstgegenstände</u> ▪ <u>Musikalien</u>
Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
▪ <u>Fahrräder und Zubehör</u> ▪ <u>Lampen / Leuchten</u> ▪ <u>KFZ-Zubehör</u> ▪ <u>Motorradzubehör (inkl. Motorradschutzkleidung)</u> ▪ <u>Kinderwagen / Kindersitze</u> ▪ <u>Zooartikel (inkl. lebende Tiere)</u> ▪ <u>Campingartikel</u> ▪ <u>Reitartikel und Sportgroßgeräte</u> ▪ <u>Jagdartikel und Waffen</u> ▪ <u>Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)</u> ▪ <u>Möbel, Matratzen, Bettwaren (z.B. Oberdecken, Steppdecken, Kopfkissen)</u> ▪ <u>Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)</u> ▪ <u>Gartenmarktsortiment (u.a. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)</u>

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 Feuerwehrezufahrten 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.
- Betreuung von Besuchern des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe durch die geschulten Mitarbeiter.



- Maßnahmen zur Information der Besucher des Hotels bzw. der sonstigen Beherbergungsbetriebe, z. B. durch Informationsbroschüren oder Aushänge in den Beherbergungsräumen.
- Erstellen und Aushängen von Störfall- und Alarm-Plänen.
- 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.
- 8.2 Die Fläche „GF 1“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Leverkusen, der Rettungsdienste sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe zu belasten. Die befahrbare Fläche muss dabei zwischen der Heinrich-von-Stephan-Straße (Nordwest) und der Planstraße durchgehend eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Flächen von Feuerwehruzufahrten sind von festen Einbauten freizuhalten.
- 8.3 Die Fläche „GF 2“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zu belasten. Die Fläche ist barrierefrei an die Fläche „GF 1“ und an den westlich angrenzenden Fuß- und Radweg anzuschließen. Die lichte Höhe der Überbauung muss mindestens 3 m betragen.
- 8.4 Flächen für Außengastronomie sind innerhalb der Fläche „GF 1“ zulässig.



9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1 Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem UV-freien Lichtstromspektrum (z. B. Natriumhochdruckleuchten, warmweiße LED) zulässig. Die Lichtfarbe muss unter 3.000 Kelvin liegen.

9.2 Ersatzquartiere für Fledermäuse

Innerhalb des Plangebiets insbesondere im städtischen Böschungsbereich zum Europaring (B8) sind vor Beginn von Abbrucharbeiten sechs Fledermauskästen (hiervon zwei Fledermaushöhlen und vier Fledermausspaltenkästen) in zwei Dreiergruppen an geeigneten Standorten an Gebäuden oder Bäumen in einer Höhe von mind. 4 m anzubringen. Als mögliche Standorte werden nicht zu fallende Bäume empfohlen.

9.3 Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche ist ein Düsenfeld (Gestaltungsbereich Wasser) von mindestens 60 m² anzulegen.

9.4 Die Materialien der Außenfassaden der Gebäude müssen für einen Anteil von mindestens 70 % der Gesamtfläche der Fassaden einen Hellbezugswert größer oder gleich 60 aufweisen.

Die Materialien der Oberflächenbefestigung der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ müssen für einen Anteil von mindestens 90 % der Gesamtfläche einen Hellbezugswert größer oder gleich 60 aufweisen.

10 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier sind die nicht über- oder unterbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) gemäß Planeintrag als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Auf den Flächen nördlich der Planstraße sind insgesamt mindestens 1.050 m² begrünte Flächen herzustellen und mindestens acht standortgerechte Laubbäume, z. B. gemäß Pflanzenliste, zu pflanzen. Dafür können begrünte Grundstücksfreiflächen, intensiv begrünte Dachflächen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen, sowie extensiv begrünte Dachflächen auf Gebäuden angerechnet werden. Die begrünten Flächen müssen jeweils eine Mindestgröße von zusammenhängend 40 m² aufweisen. Mindestens herzustellen sind

1. 350 m² begrünte Grundstücksfreiflächen innerhalb der Anpflanzfläche „P1“ gemäß Planeintrag oder intensiv begrünte Dachflächen von Tiefgaragen, aufgeteilt auf höchstens sechs zusammenhängende Flächen mit einer Mindestbreite in West-Ost-Richtung von 7 m,
2. 700 m² standortgerechte, extensiv begrünte Dachflächen.

10.3 Auf den Flächen südlich der Planstraße sind insgesamt mindestens 500 m² begrünte Flächen herzustellen und mindestens sieben standortgerechte Laubbäume, z. B. gemäß Pflanzenliste, zu pflanzen. Dafür können begrünte Grundstücksfreiflächen,



intensiv begrünte Dachflächen von Tiefgaragen sowie extensiv begrünte Dachflächen auf Gebäuden angerechnet werden. Die begrünten Flächen müssen jeweils eine Mindestgröße von zusammenhängend 40 m² aufweisen. Mindestens herzustellen sind

1. 200 m² begrünte Grundstücksfreiflächen innerhalb der Anpflanzfläche „P2“ gemäß Planeintrag oder intensiv begrünte Dachflächen von Tiefgaragen/unterirdischen Gebäudeteilen, aufgeteilt auf höchstens vier zusammenhängende Flächen mit einer Mindestbreite in West-Ost-Richtung von 7 m,
 2. 300 m² standortgerechte, extensiv begrünte Dachflächen.
- 10.4 Die Herstellung von Pflanzenbeeten innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Anpflanzflächen „P1“ und „P2“ sind als Hochbeete in einer Betoneinfassung mit einer Höhe von 0,50 m über der Oberkante des Stadtplatzes auszuführen.
- 10.5 Die Begrünung von Flächen innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ ist nur innerhalb der Anpflanzflächen „P1“ und „P2“ zulässig.
- 10.6 Die Vegetationstragschicht zur Begrünung von Dachflächen auf Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen muss eine Gesamtstärke von mindestens 60 cm zuzüglich einer Drainschicht aufweisen. Für Baumpflanzungen ist eine Gesamtstärke von mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht erforderlich. Je Baumstandort sind mindestens 25 m³ Substratvolumen aufzuweisen.
- Die Vegetationsschicht zur extensiven Dachbegrünung muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Drainschicht aufweisen.
- 10.7 Als standortgerechte Laubbäume sind Bäume II. Ordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm zu pflanzen. Über Verkehrsflächen bzw. Flächen mit Geh- und Fahrrechten ist ein Lichtraumprofil von mindestens 4 m einzuhalten.
- 10.8 Fassadenbegrünung
- Auf den Flächen nördlich der Planstraße an den Fassaden zur B8 und zur Heinrich-von-Stephan-Straße sind insgesamt mindestens 40 laufende Meter Fassadenlänge mit Kletterpflanzen, z. B. gemäß Pflanzenliste, bis mindestens zur Oberkante der Fensterelemente des ersten Obergeschosses zu begrünen. Je laufendem Meter Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.
- Auf den Flächen südlich der Planstraße sind an westlichen und nördlichen Fassaden insgesamt mindestens 10 laufende Meter Fassadenlänge mit Kletterpflanzen z. B. gemäß Pflanzenliste, bis mindestens zur Oberkante der Fensterelemente des ersten Obergeschosses zu begrünen. Je laufendem Meter Fassadenlänge ist ein Pflanzstandort vorzusehen.
- 10.9 Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.



11 Höhenlage

Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe des Stadtplatzes gemäß Planeintrag sind um bis zu 0,2 m zulässig (Über- und Unterschreiten).

Die Geländehöhe des Stadtplatzes ist dessen ungeachtet allseitig niveaugleich an die Geländehöhe von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken anzuschließen.

12 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen)

12.1 Allgemeine Anforderungen

12.1.1 Werbeanlagen sind nur für im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier ansässige Betriebe und Einrichtungen zulässig.

12.1.2 Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer im Straßenraum nicht beeinträchtigt werden.

12.1.3 Werbeanlagen an Masten, Lampen und an Bäumen sind nicht zulässig.

12.2 Werbeanlagen an Gebäuden sowie an und in Schaufenstern

12.2.1 Werbeanlagen umfassen neben der Werbebotschaft auch den Rahmen bzw. die Tragschürze und die Unterkonstruktion. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische oder konstruktive Fassadenelemente nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Eine sich durch Fensterachsen ergebende baukonstruktive Fassadengliederung darf durch Werbeanlagen nicht gestört werden.

12.2.2 Werbeanlagen auf der Fassadenfläche sind nur als horizontale Schriftzüge in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Firmenlogos können integriert werden, wenn ihre Höhe den Einzelbuchstaben entspricht und sie sich in die Abfolge der Einzelbuchstaben einfügen. Einteilige Flachwerbungen sind hier nicht zulässig.

12.2.3 Flächige Werbeanlagen auf der Fassadenfläche können darüber hinaus nur als angestrahlte oder schwach hinterleuchtete Bestandteile der Fensterrahmen in Form von horizontalen Schriftzügen mit Einzelbuchstaben ausgebildet werden. Die Höhe darf 0,6 m nicht überschreiten. Firmenlogos können integriert werden, wenn ihre Höhe den Einzelbuchstaben entspricht und sie sich in die Abfolge der Einzelbuchstaben einfügen.

12.2.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oder Schriftzügen in Form von großflächigen Beklebungen an (Schau-)Fenstern, Türen und Durchgängen sowie von großflächigen Werbeanlagen unmittelbar hinter (Schau-)Fenstern ist nicht zulässig.

12.2.5 Werbeanlagen auf der Fassadenfläche, vgl. Ziffer 12.2.2 und 12.2.3, dürfen eine Breite von bis zu 6 m und eine Höhe von bis zu 1 m aufweisen. Die Breite der Werbeanlagen darf in Summe 45 % der Breite einer Ansichtsseite sämtlicher zusammenhängender Hochbauabschnitte sowie 45 % der Breite einer Außenwand eines Hochbauabschnittes



nicht überschreiten. Zwischen den Werbeanlagen nach Ziffer 12.2.2 ist ein horizontaler Mindestabstand von 2 m einzuhalten.

- 12.2.6 Werbeanlagen als Ausleger sind nur auf den konstruktiv tragenden Bauteilen einer Fassade (z. B. Stützen, Pfeiler) zu befestigen. Ausleger als Bestandteil der Fensterelemente sind nicht zulässig. Sie sind bis zu einer Auskragung von 0,40 m zulässig. Die Höhe darf 0,60 m nicht überschreiten. Ausleger sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Werbeanlagen zulässig.
- 12.2.7 Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Oberkante der Fensterelemente des Erdgeschosses angebracht werden. Sofern vertikal durchgängige Fensterelemente des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses vorliegen, dürfen Werbeanlagen bis zur Höhe der Oberkante der Fensterelemente des 1. Obergeschosses angebracht werden. Ausnahmsweise dürfen im Hochbauabschnitt 1.1 im Bereich des obersten Geschosses und im Hochbauabschnitt 2.1 im Bereich der oberen beiden Geschosse an bis zu zwei Außenwänden je eine Werbeanlage angebracht werden, wenn diese in die Fassadengestaltung integriert ist. Das Anbringen von Werbeanlagen auf der hinausgeführten Fassade zur Umhüllung der notwendigen technischen und energetischen Anlagen auf dem Dach von Hochbauabschnitt 2.1 ist nicht zulässig, vgl. Ziffer 13.8.
- 12.2.8 Die Zulässigkeit der Anzahl von Werbeanlagen, einschließlich Ausleger, für unterschiedliche Betriebe ist differenziert nach Längsseiten (Westen/Osten) und Querseiten (Norden/Süden).
- Bei zusammenhängenden Hochbauabschnitten (1.1 und 1.2; 2.1 und 2.2; 3.1 und 3.2) sind Werbeanlagen für insgesamt bis zu sieben unterschiedliche Betriebe je Längsseite zulässig.
- Bei zusammenhängenden Hochbauabschnitten (1.1 und 1.2; 2.1 und 2.2; 3.1 und 3.2) sind Werbeanlagen für insgesamt bis zu vier unterschiedliche Betriebe je Querseite zulässig.
- Überschreitungen der vorgenannten Höchstwerte können ausnahmsweise im Fall von Werbeanlagen i. S. von Ziffer 12.2.7, Satz 3 zugelassen werden.
- 12.3 Werbeanlagen im öffentlichen Raum und im Bereich privater Grundstücksflächen
- 12.3.1 Im Bereich eines Haupteingangs eines Gebäudes sind Hinweisschilder in Form von einheitlich ausgebildeten freistehenden Stelen aus hochwertigem Glas oder Metall mit Bedruckungen, Schriftzügen oder Logos zulässig. Die Stele ist in einer Größe von bis zu 60 x 15 x 220 cm zulässig. Alternativ zu der freistehenden Stele kann ein Werbefeld in entsprechender Größe mit Aufschriften der Nutzer neben der Eingangstür in die Fassade integriert werden. Ausnahmsweise sind Hinweisschilder, die einem Orientierungs- oder Leitsystem dienen, innerhalb der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ zulässig.
- 12.3.2 Werbeanlagen auf festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, privaten Grundstücksflächen „Stadtplatz“ sowie auf festgesetzten begrünten und sonstigen privaten Grundstücksflächen dürfen nur in unmittelbarer Nähe der Stätte der Leistung und max. 1,00 m vor der Außenwand des jeweiligen Betriebes aufgestellt werden. Auf der im Plan festgesetzten Fläche „GF 2“ sowie den privaten Grundstücksflächen, jeweils



westlich der Hochbauabschnitte 1.1, 1.2, 3.1 und 3.2, dürfen Werbeanlagen nicht aufgestellt werden.

- 12.3.3 Je Einzelhandels- Dienstleistungs- bzw. Gastronomiebetrieb ist ein Werbeständer zulässig.
- 12.3.4 Die maximale Größe von Werbeständern ist auf das Format DIN A 1 (594 mm x 841 mm) beschränkt. Zulässige Werbeanlagen sind auf dem Boden stehende, selbsttragende und mobile Konstruktionen (z. B. Aufsteller, Werbeständer, Klapptafeln), die der Geschäfts- und Produktwerbung dienen. Das Aufstellen von sonstigen Hinweistafeln, Fahnen und Werbepylonen jeglicher Art, auch mobilen, ist nicht zulässig.

13 Technische und energetische Anlagen sowie Treppenhäuser auf Dächern

- 13.1 Notwendige technische und energetische Anlagen sowie Treppenhäuser sind gebündelt in der Gebäudemitte aufzustellen. Die Aufstellflächen der Anlagen sind vollständig über ihre volle Höhe mit einer weitgehend blickdichten Membran zu umhüllen und mit einer extensiv begrünter Überdachung zu versehen. Freistehende oder vereinzelter Aufbauten oder Anlagen sind nicht zulässig. Der Verzicht auf die vollständige Umhüllung und/oder Überdachung ist ausnahmsweise zulässig, soweit die Funktion der notwendigen technischen und energetischen Anlagen oder Treppenhäuser dies erfordert.
- 13.2 Die notwendigen technischen und energetischen Anlagen und Treppenhäuser sowie ihre Umhüllung müssen um ihre jeweilige Höhe, mindestens aber 3 m, von der Gebäudeaußenwand zurückspringen. Die notwendigen technischen und energetischen Anlagen und Treppenhäuser an den nördlichen und südlichen Außenwänden der Hochbauabschnitte sowie ihre Umhüllung müssen darüber hinaus um das Zweifache ihrer jeweiligen Höhe, mindestens aber 3 m, von der Gebäudeaußenwand zurückspringen. Notwendige technische und energetische Anlagen und Treppenhäuser sind ohne Rücksprung von der Gebäudeaußenwand zulässig, wenn sie hinter einer über die Attika hinausgeführten Gesamtfassade angeordnet sind und unter deren Höhe zurückbleiben. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ohne Rücksprung von der Gebäudeaußenwand zulässig, wenn sie hinter einer entsprechend hohen Attika angeordnet sind.
- 13.3 Die Höhe der notwendigen technischen und energetischen Anlagen und Treppenhäuser einschließlich der Umhüllung sowie der Überdachung darf regelmäßig 3,5 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
- 13.4 Die Höhe der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf regelmäßig 1 m über der Dachhaut nicht überschreiten.
- 13.5 Der Anteil der von notwendigen technischen und energetischen Anlagen und Treppenhäusern überstellten Dachfläche einschließlich der Umhüllung - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - darf höchstens 50 % betragen.
- 13.6 Außerhalb der Technikaufstellflächen sind alle Dachflächen einschließlich der Aufstellflächen der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mindestens extensiv zu begrünen.



- 13.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen nicht auf die Überdachung von notwendigen technischen und energetischen Anlagen sowie von Treppenhäusern aufgesetzt werden.
- 13.8 Die notwendigen technischen und energetischen Anlagen und Treppenhäuser des Hochbauabschnittes 2.1 sind auf dem Dach hinter einer durchgängigen, über die Attika hinausgeführten Gesamtfassade aufzustellen. Eine zurückspringende Einhausung ist nicht zulässig.

14 Stellplätze

- 14.1 Im gesamten Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier sind höchstens 450 Pkw-Stellplätze zulässig.

- 14.2 Die Zahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze (Stpl.) (inklusive Stellplätze für Besucher) nach Nutzungen wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen wie folgt festgesetzt:

1.	Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stpl. je 209 m ² Nutzfläche
2.	Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen o. Ä.)	1 Stpl. je 46 m ² Nutzfläche
3.	Hotel	1 Stpl. je 8 Betten
4.	sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 3 Zimmer/Apartments
5.	Gaststätten und Restaurants	1 Stpl. je 56 m ² Gastraum
6.	Fitnesscenter	1 Stpl. je 182 m ² Sportfläche
7.	Verkaufsstätten, Ladenhandwerk/-dienstleistungen	1 Stpl. je 17 m ² Verkaufsfläche

- 14.3 Die Zahl der erforderlichen Fahrrad-Stellplätze (inklusive Stellplätze für Besucher) nach Nutzungen wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Leverkusen wie folgt festgesetzt:

1.	Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stpl. je 320 m ² Nutzfläche
2.	Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen o.Ä.)	1 Stpl. je 100 m ² Nutzfläche
3.	Hotel	1 Stpl. je 20 Betten
4.	Sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 5 Zimmer/Apartments
5.	Gaststätten und Restaurants	1 Stpl. je 68 m ² Gastraum
6.	Fitnesscenter	1 Stpl. je 223 m ² Sportfläche
7.	Verkaufsstätten Ladenhandwerk/-dienstleistungen	1 Stpl. je 45 m ² Verkaufsfläche



- 14.4 Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze je Nutzung sind die erforderlichen Stellplatzzahlen im Falle von Nachkommastellen aufzurunden. Weitere Abschläge gemäß der Stellplatzsatzung sind nicht zulässig.
- 14.5 Auf den Flächen nördlich der Planstraße sind mindestens 77 oberirdische Fahrradstellplätze herzustellen. Auf den Flächen südlich der Planstraße sind mindestens 16 oberirdische Fahrradstellplätze herzustellen. Diese sind auf die Gesamtzahl der notwendigen Fahrradstellplätze anzurechnen. Nördlich der Planstraße sind bis zu 84 oberirdische Fahrradstellplätze zulässig. Südlich der Planstraße sind bis zu 16 oberirdische Fahrradstellplätze zulässig.

15 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Absturzsicherungen und gemäß Planeintrag festgesetzte Rankgitter.



II KENNZEICHNUNGEN

1 Altlasten – Altablagerung „SW 2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Straße“

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BKA) der Stadt Leverkusen die Fläche „SW 2111 – Geländeauffüllung Busbahnhof/Heinrich-von-Stephan-Straße“ ausgewiesen.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist die vorgenannte Altablagerung gemäß Punkt 2.1.5 Altlastenerlass NRW und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet.

Bei zukünftigen Veränderungen, insbesondere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Bodeneingriffen, Regenwasserversickerungen etc., sind die lokal festgestellten leicht erhöhten bis erhöhten Schadstoffgehalte sowohl im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern (z. B. Mensch, Grundwasser) als auch unter abfalltechnischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

Gemäß dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip sind Art und Umfang der in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen bzw. Nutzungsänderungen konkret erforderlichen Einzelmaßnahmen frühzeitig mit dem Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB) bei der Stadt Leverkusen frühzeitig abzustimmen und festzulegen.



III HINWEISE

2 DIN-Vorschriften und außerstaatliche Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke können bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3 Bodendenkmäler/Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Funde und Befunde sind gemäß §16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) der Stadt Leverkusen als Untere Denkmalbehörde oder der Bezirksregierung Köln unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Bezirksregierung Köln für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es sind zwei Blindgängerverdachtspunkte bekannt, deren Flächen teilweise punktuell geräumt wurden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Weiterhin existiert ein Verdacht auf einen Laufgraben. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Es wird eine Überprüfung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bei allen Erdarbeiten und sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland zu beachten.

5 Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone/geologischen Untergrundklasse 1/T. Auf die Berücksichtigung zum erdbebensicheren Bauen wird auf die DIN 4149 bzw. DIN EN 1998 hingewiesen.

6 Bauhöhenbeschränkung

Das Plangebiet befindet sich im An- und Abflugbereich des Flugplatzes Leverkusen unterhalb der Platzrunde für Motorflugzeuge. Um die Hindernisfreiheit des Flugbetriebs sicherzustellen, darf eine Höhe von 127,50 m ü. NHN weder durch Bauwerke noch durch Kräne und andere Bauhilfsanlagen überschritten werden.



7 Richtfunkstrecken

Auf dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstück befindet sich ein Funkturm der Deutschen Telekom, von welchem drei Richtfunkstrecken ausgehen. Hiervon verlaufen die beiden Richtfunkstrecken KY1264-KY0570 sowie KY1651-KY1264 inklusive ihrer Schutzstreifen über das Plangebiet. Voraussetzung für das gesamte Vorhaben ist auf Grund der geplanten Gebäude und deren Gebäudehöhen (sämtliche Hochbauabschnitte) die Verlegung der bestehenden Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen 0 KY1264“ hin zur geplanten Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen-Opladen 1 KY1267“.

Nach der Verlagerung verläuft die betroffene Richtfunkverbindung somit von der Richtfunkanlage auf dem Dach eines Getreidesilos in Reusrath (Grünewaldstr. 31 in Langenfeld-Reusrath) zu einem bestehenden Fernmeldeturm in Leverkusen Opladen (Reusrather Str. 38, Leverkusen).

Die Richtfunkstrecken sollen im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens wie oben beschrieben umgeleitet bzw. verlegt werden. Die Machbarkeit der Verlegung wurde durch die Betreiber gegenüber der Vorhabenträgerin bestätigt.

8 Telekommunikationsleitungen – Bestand

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom, welche im Zuge der Umsetzung des Gesamtvorhabens durch die Vorhabenträgerin verlegt werden müssen. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen nach Verwirklichung der Verlegung in der Planstraße.

9 Artenschutz

9.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. BNatSchG – z. B. durch eine ökologische Baubegleitung – sicherzustellen.

9.2 Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen

Während der Aktivitätsphase von Fledermäusen (d. h. im Zeitraum von Anfang April bis Ende Oktober) ist eine intensive Dauerbeleuchtung sowie Baulärm in den Abendstunden wie folgt zu vermeiden. Einstellen der Bauarbeiten nach

- 20:00 Uhr im April, Mai und August,
- 20:30 Uhr im Juni bis Ende Juli,
- 19:00 Uhr im September und Oktober.

9.3 Abbruchzeitenbeschränkung außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen

Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in potenziellen sommerlichen Gebäudequartieren sind Gebäudeabbruch- oder Entkernungsarbeiten in dem Zeitraum vom 1. November bis 31. März durchzuführen. Die Arbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.



Die mit den Abbrucharbeiten beschäftigten Personen sind durch eine fledermausfachkundige Person in den Umgang mit gefunden Fledermäusen einzuführen.

Unmittelbar vor den Abriss- oder Entkernungsarbeiten (maximal fünf Tage zuvor) sind die Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Tiere beobachtet oder gefunden werden, ist durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu gewährleisten, dass keine Tiere verletzt oder getötet werden.

9.4 Baumfällungen

Fäll- und Rodungsarbeiten für Gehölze entlang des Europarings sind auf den Zeitraum von 1. November bis 28./29. Februar zu beschränken. Höhlenbäume müssen vor der Fällung durch eine fachkundige Person auf einen möglichen Besatz kontrolliert werden.

9.5 Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln

Fäll- und Rodungsarbeiten und die Baufeldfreimachung (insb. Gebäudeabbruch) sind auf die Zeiten außerhalb der Aufzucht- und Brutzeiten zu beschränken und sind im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen.

9.6 Kollisionsschutz an Glasfassaden

Bei der Neubebauung sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen vorzusehen. Dafür kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

- Einsatz mattierter, geriffelter, gerippter, sandgestrahlter, o. ä. Materialien,
- Einsatz transluzenter Gläser, z. B. Gussglas, Glasbausteine, Stegplatten,
- Einsatz eingefärbter (unter Berücksichtigung des Reflexionsgrades) oder undurchsichtiger Materialien,
- Einsatz reflexionsarmer Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %,
- Bedrucken der Glasoberfläche mit einer Bedeckung von mind. 25 % bei Punktraster und 15 % bei Streifenraster, horizontale Markierungen mit mindestens 3 mm Breite und einem Abstand von maximal 5 cm, vertikale Markierungen mit mindestens 5 mm Breite und einem Abstand von maximal 10 cm,
- Einsatz geneigter Fenster- oder Fassadenflächen,

Es wird auf die Planungshilfe zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Schweizerischen Vogelwarte hingewiesen.

10 Nachweise im Genehmigungsverfahren

In allen Bauanträgen sind fortlaufende Nachweise über die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes jeweils für den Gegenstand des Bauantrages und die Summe der damit realisierten Bauabschnitte im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erbringen, insbesondere für

- die gesamte Geschossfläche,
- die anteilige Geschossfläche nach Nutzungen,



- die zulässige Verkaufsfläche,
- Anzahl der Beschäftigten und Besucher (Abschätzung des störfallrechtlichen Risikopotenzials anhand der maximal zeitgleich Anwesenden)
- die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze, die begrünten Grundstücksfreiflächen und Dachflächen,
- die Anzahl der Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze und sonstige Anforderungen des Mobilitätskonzeptes.
- Gesamtansichten der Gebäudeseiten einzelner und zusammenhängender Hochbauabschnitte (Längsseiten und Querseiten) einschließlich Werbeanlagen (bestehend/geplant), soweit diese für die Prüfung der Festsetzungen Ziffern 12.2.5 und 12.2.8 erforderlich sind.

11 Hinweis auf Gestaltungshandbuch

Zur Wahrung der gewünschten Gestaltqualitäten des Vorhabens liegt ein Gestaltungshandbuch für das gesamte Gebiet des ehemaligen Postgeländes vor. Das Gestaltungshandbuch ist gemäß Durchführungsvertrag anzuwenden. Es gilt für die Neuerrichtung, aber auch für Änderungen. Das Gestaltungshandbuch bezieht sich gleichermaßen auf das gesamte Hochbauprojekt, aber auch kleinere Maßnahmen wie die (nachträgliche) Errichtung einer einzelnen Werbeanlage. Das Gestaltungshandbuch ist die Grundlage für die Beurteilung durch das Gestaltungsgremium zum Projekt Postgelände, das im Rahmen von Bauantragsverfahren oder auch zur Freigabe von Fachplanungen im Bereich der Freiraumplanung einberufen wird. Dem Gremium vorzulegende Unterlagen müssen sich auf das Handbuch explizit beziehen und zur Beurteilung die Informationen entsprechend der im Gestaltungshandbuch dargelegten Kriterien enthalten. Vorhaben sind nur realisierbar, sofern und soweit das Gestaltungsgremium abschließend dem Vorhaben zustimmt und eine Baugenehmigung vorliegt.



IV PFLANZENLISTEN

Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Pflanzen der Fassaden- und Dachbegrünung, die für die Pflanzung gemäß den grünordnerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend.

Bäume

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer rubrum in Sorten	Rotahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia Raywood	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos in Sorten	Lederhülsenbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Malus Evereste	Zierapfel ‚Evereste‘
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus yedoensis	Japanische Maienkirsche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia tomentosa in Sorten	Silber-Linde
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Fassadenbegrünung

Ranker:

Clematis	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Lonicera caprifolia	Jelängerjelierer

Selbstklimmer:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Dachbegrünung



Für die zu verwendenden Pflanzen für die festgesetzte extensive Dachbegrünung sind je nach Dachaufbau und Dachkonstruktion die Anforderungen und Pflanzenlisten der FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung zu beachten.