

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

Zu diesem Blatt gehören Blatt 16, 26, 45 und 65
Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschl. VEP: Textliche Festsetzungen und Festlegungen zum Lärmschutz, Vorhabenbeschreibung (Abbildungen) sowie

Anlage Ga zur Vorlage Nr. 2022/1525

Vorhabenbeschreibung

Vorhaben: Die Vorhabenbeschreibung konkretisiert die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 36/I einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und ist in gleicher Weise normativ verbindlich Bestandteil derselben gemäß § 12 BauGB.

1 Gesamtvorhaben

1.1 Quartier

Das Gesamtvorhaben umfasst die vollständige Errichtung eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers samt anordenndem Nutzen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf, hierzu zählen Büro- und Verwaltungsgebäude, ein Hotel, sonstige Beherbergungsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen, Praxen und ergänzende, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für die quartiersbezogene Nahversorgung. Hinzu kommen Schrank- und Spielwettflächen, ein oder mehrere Fitness-Studios und gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenrädern. Das Vorhaben umfasst zudem die Errichtung der hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen.

Das Quartier ist als geförderter Block zu errichten, der durch eine querspannende Planstraße in zwei Abschnitte geteilt wird. Der südliche Abschnitt umfasst auf Grund des Zuschnitts des Vorhabengrundstücks nur den westlichen Blockrand mit einem Teil der Innenflächen.

1.2 Entwicklung in Bauphasen und Bauwischenständen

Das Quartier ist innerhalb von vier Bauphasen (A, B, C und D) zu entwickeln, die zu zeitweise anfallenden und daher zugleich zwingend in sich aufeinanderfolgenden Bauwischenständen führen (können). Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte schrittweise Entwicklung des Quartiers bei einer sukzessiven Nutzungsaufnahme bereits realisierter Abschnitte ist durch die nachfolgenden Regelungen zur Abfolge von Baumaßnahmen, der Bauabwicklung, der Erschließungssituation und der Ausstattungsqualität mit Freiraum zu steuern.

Hinweis: Zu diesem Zwecke wurde eine dreistufige Systematik eingeführt. Die übergeordnete Ebene der Bauphasen stellt die erforderlichen Maßnahmen in einem zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang innerhalb des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Ebene der Bauabschnitte nimmt eine räumliche Einteilung der Baumaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstücks zum Vorbild. Büro- und Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier vor und dient vorwiegend der Abgrenzung der Bauabschnitte der Unterebenen und der Freianlagen. Die Bauabschnitte sind zeitlich in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung festgesetzt.

Schließlich beschreibt die Ebene der Hochbaubauabschnitte die Hochbaumaßnahmen innerhalb dieser Abschnitte, die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuordnung der verschiedenen Ebenen des Umsetzungskonzeptes ist Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Übersicht zum Umsetzungskonzept mit Zuordnung Bauphasen, Bauabschnitte, Hochbaubauabschnitte

Bauphase A	Bauphase B	Bauphase C	Bauphase D
Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Bauabschnitt 4
Hochbaubauabschnitte 1.1 und 2.1	Hochbaubauabschnitte 1.2 und 2.2	Hochbaubauabschnitte 3.1 und 3.2	Hochbaubauabschnitte 4.1 und 4.2

Die Bauphasen sind gemäß der Beschreibung „Bauphasen und Bauwischenstände“ (siehe jeweils unten) umzusetzen und werden im Durchführungsvertrag mit Fristen und ergänzenden Regelungen (siehe jeweils § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages zur Fristen und §§ 4 bis 17 zu fachbezogenen Maßgaben) belegt.

Eine Bauphase bzw. der nach Umsetzung der Maßnahmen so erreichte Bauwischenstand umfasst dabei jeweils die zusammenfassende, zeitlich, räumlich und funktional verbindliche Festlegung zur Herstellung

- des Hochbaus bzw. seiner Abschnitte,
- der Tiefgarage bzw. ihrer Abschnitte,
- der Freianlagen bzw. ihrer Abschnitte sowie
- der öffentlichen Erschließungsanlagen

und zur Abwicklung der Erschließung mittels Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage(n).

Die generelle Baustelleneinrichtung wird von Beginn an unmittelbar über den Europaring (B8) zu erfolgen. Hierzu ist, nach Bau des Knotenpunktes auf dem Europaring (B8) durch die Stadt, in der Initialphase eine Anbindung herzustellen. Die Durchgängigkeit der bestehenden Rad- und Fußwegachse muss zum Zeitpunkt der Herstellung der Anbindung als Interimslösung gewährleistet sein. Ebenso ist eine Interimslösung für die in der bestehenden Rad- und Fußwegachse verlaufenden Leitungen (Fernwärme, Wasser) zum Zeitpunkt der Herstellung der Anbindung herzustellen. Die Interimslösung kann beispielsweise durch eine temporäre Blockkonstruktion („Behälterbrücke“) gewährleistet werden. Im weiteren Bauverlauf werden die Baustelleneinrichtungen über die dann errichtete Baustraße geführt, bevor die Planstraße zum Abschluss aller Baustelleneinrichtungen dieses Vorhabens fertig hergestellt wird.

Hinweis: Der Bau des Knotenpunktes auf dem Europaring (B8) liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist hier nichtrechtlich aufgenommen.

Hinweis: Kräftestellend ist hier festzuhalten, dass grundsätzliche Abweichungen von den Bauphasen bzw. Bauwischenständen einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan bedürfen. Ausnahmen hiervon sind einvernehmliche Anpassungen der im Durchführungsvertrag festgelegten Fristen, sofern nicht vor einer Nicht-Realisierung des Vorhabens im Sinne des § 12 Abs. 6 BauGB auszugehen ist oder diese nicht von der Vorhabenträgerin verschuldet sind.

1.3 Leitungen und Richtfunkstrecken sowie Mobilfunkverbindungen

Als Voraussetzung für das gesamte Vorhaben ist auf Grund der geplanten Gebäude- und deren Gebäudeneihen (sämtliche Hochbaubauabschnitte) die Verlegung der bestehenden Richtfunkverbindung KY1571 Langerfeld 50 nach Leverkusen 0 KY1264* hin zur geplanten Richtfunkverbindung KY1651 Langerfeld 50 nach Leverkusen-Opfaden 1 KY1267* sowie Änderungen an den folgenden Ansätzen zum Beginn der Hochbaumaßnahmen umzusetzen, soweit es für den jeweiligen Betreiber notwendig ist:

- „Leverkusen 0“ (Funknummernbereich östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Höhe des Hochbaubauabschnitts 3.2),
- „Langerfeld 50“ (Grünwaldstraße 31, Langerfeld (Reinhardt)) und
- „Leverkusen-Opfaden 1“ (Resuarther Str. 38, Rheinland).

Hinweis: In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkN: 306555876 mit Site 351991299 sowie LinkN: 306530362 und 306555863 wurden entsprechende Abreden vorgenommen, sodass seitens der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, keine Änderungsanforderungen mehr bestehen. Im Folgenden wird daher die Auskunft des Betreibers der Mobilfunkverbindungen nichtrechtlich aufgenommen: Die Richtfunkverbindung LinkN: 306555876 mit Site 351991299 wurde über die Richtfunkverbindung LinkN: 306555776 und 306557977 alternativ angebunden. Die Richtfunkverbindung LinkN: 306555876 ist zurückgebaut. Die Richtfunkverbindungen LinkN: 306530362 und 306555863 wurden durch den Betreiber der Mobilfunkverbindungen zum Rückbau beauftragt.

Gleichzeitig ist es unabdingbare Voraussetzung zur Errichtung des Gesamtvorhabens die derzeit auf dem Vorhabengrundstück im Bestand verlaufenden Leitungen der Telekom AG über die Planstraße zu verlegen. Die Leitungstrasse wird künftig in der Planstraße geführt (siehe unten). Die bauliche Vorbereitung der Leitungstrasse (Leertroten) ist als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen in die Planstraße zum Zeitpunkt der Errichtung der Tiefgarage Bauabschnittes 1 zu integrieren.

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

- Trassenführung oberhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
 - Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
 - Trassenführung unterhalb des tragenden Deckenquerschnitts.
- Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leertroten bei allen drei Varianten grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

1.4 Hochbau einschließlich Nutzungsstruktur, Immissionschutz, Begrünung

Hinweis: Die Gebäude werden in drei Hochbaubauabschnitten (HA 1-3) entstehen. HA 1 ist der nördlich der Planstraße gelegene Hochbaubauabschnitt im westlichen Bereich HA 2 befindet sich nördlich der Planstraße angrenzend an die Heinrich-von-Stephan-Straße. HA3 liegt südlich der Planstraße, zum Europaring (B8) orientiert. Die Hochbaubauabschnitte sind überdies weiter unterteilt in HA 1.1 und 1.2, HA 2.1 und 2.2 sowie HA 3.1 und 3.2.

Die Gebäude sind nach Westen und Osten als geschlossener und nur durch die Planstraße unterbrochener Blockrand auszubilden. Sie werden mit annähernd gleichen Gebäudehöhen ca. VII- bis VIII-geschosig (unverbindliche Angabe der Geschosshöhe) mit festgesetzten Gebäudehöhen zwischen 24,5 m bis 28,0 m errichtet und um ein ca. XVI-geschosiges Hochhaus (unverbindliche Angabe der Geschosshöhe) mit einer festgesetzten Gebäudehöhe zwischen 53,2 m bis 56,0 m errichtet.

Die Errichtung hat als Minimal- und Maximalvolumina des umzusetzenden Vorhabens gemäß der Plananordnung der Grundflächen der Hochbaubauabschnitte sowie aus Mindest- und Maximalgrenzen der vorgenannten Gebäudehöhenfestsetzung zu erfolgen. Die Geschosshöhe gemäß Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt für das Vorhaben maximal 36,000 m. Darin sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen umfasst. Die maximalen Geschosshöhen je Nutzungsart sind gemäß Festsetzung bezogen.

1.4.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur ist wie folgt zu realisieren. Die Art der Nutzungen und ihr Umfang sind gemäß textlicher Festsetzungen begrenzt, ausgewählte anordennde Nutzungen sind auch mit einem Mindestmaß an Geschosshöhe belegt.

Dabei sind - hier kräftestellend festgelegt - die sonstigen Beherbergungsbetriebe so zu konzipieren, dass sie nicht dem Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne dienen und sich überdies von einer „klassischen“ Hotelnutzung (z.B. angesichts Mindestaufenthaltsdauer) abgrenzen.

Ordnungszugriff	Hochbauabschnitt 1.1	Hochbauabschnitt 1.2	Hochbauabschnitt 2.1	Hochbauabschnitt 2.2	Hochbauabschnitt 3.1	Hochbauabschnitt 3.2	
Nutzung	Hotel ein touristisch orientiertes Hotel mit Lobby- und Rezeptions- bereich sowie Lobby- und Rezeptions- bereich sowie Lobby- und Rezeptions- bereich sowie Lobby- und Rezeptions- bereich						
Wohne	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	Hotel	

Spielräume bei der Anordnung ergeben sich lediglich für Vergnügungsbetrieben aus dem Bereich Freizeit gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenrädern sowie dazugehörige Stellplätze sind gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Zur Stellplatzreduktion erforderliche Maßnahmen sind gemäß Mobilitätskonzept zu ergreifen.

1.4.2 Begrünung der Hochbauten

Die Dächer und Fassaden der Gebäude (ohne Dächer der Tiefgaragen) sind mit Ausnahme des Dachs des Hochhauses nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu begrünen. Die Begrünungsmaßnahmen sind, nicht zuletzt als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Böschung, mit dem umfangreichen Grünbestand zeitnah nach Fertigstellung der Hochbauten umzusetzen. Die einzuhaltenden Fristen der Begrünungsmaßnahmen sind dabei gemäß Durchführungsvertrag einzuhalten.

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

1.5 Energie

Die Vorhabenträgerin setzt eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers um. Die Mindestanforderungen an die Wärmeversorgung sind den Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechend zu erfüllen. (**Hinweis:** Gemäß der Novellierung des GEG sollen ab dem 01. Januar 2024 alle neu errichteten Gebäude auf Basis von mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden.)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mindestanforderung zu der Versorgung von neu erbauten Wärmezeugern mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu erfüllen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 25 % der Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente vorzunehmen und einzusetzen. Darüber hinausgehende für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Dachflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Solarpflicht gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie unter technischer Anleitung (Verschattung) zu errichten und vorzunehmen.

1.6 Freianlagen einschließlich Begrünung („zentrale Achse/Boulevard“)

Das Quartier ist für Fußgänger und Radfahrer überwiegend über den hochwertig gestalteten und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Boulevard („zentrale Achse“) zu erschließen. Dieser erstreckt sich nördlich bis auch südlich der Planstraße. Über die zentrale Achse werden fußläufig die jeweiligen Hochbaubauabschnitte erreicht.

Der Boulevard ist im Endausbau als durchgängiger urbaner begrenzter und einheitlicher Freiraum einschließlich Mobilbar zu gestalten. Er bietet, nebst Außengastronomie, die Möglichkeit zum Aufenthalt.

Der nördliche Auftakt in das Quartier wird durch eine Plazaaufweitung nach Norden bedingt, die mit einem Wasserspiel ausgestattet ist. In diesem Bereich entsteht auch eine Hotelvorhalle für den Hochbaubauabschnitt HA 1.1.

Die begrenzten Bereiche samt der Standorte prägender Grünräume sind in einer dem westlichen Blockrand angehängten Achse je Blockinnenbereich einzurichten, in die auch der größte Teil an oberirdischen Abstellplätzen für Fahrräder (ohne Überdachungen) integriert wird. Weitere Baumaßnahmen können nach Abstimmung mit der Stadt in der zentralen Achse unter Einhaltung der Grundröße geplant werden. Für die Funktionalität und Gestaltungsqualität des Quartiers hat eine an der schrittweisen Entwicklung des Quartiers orientierte sukzessive Herrichtung der Außenanlagen zu erfolgen.

Über die zentrale Achse ist auch die Erschließung für die Feuerwehr zu ermöglichen, gesichert über eine festgelegte und freizuhaltende Zone ohne feste Einbauten, zum östlichen Blockrand hin orientiert. Auch Lieferverkehre können die zentrale Achse nutzen - die Anlieferung mit Kranauffzügen im Boulevard ist nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 11:00 Uhr zulässig. Ausgenommen hiervon ist das geplante Hotel (HA 1.1), die Anlieferung kann auch außerhalb der Zeiten erfolgen.

Der Boulevard dient auch dem Radverkehr, der unmittelbar nördlich der Planstraße über einen Kolonnenweg an der Südseite des Hochbaubauabschnitts HA 1.2 an die bestehende übergeordnete Radverkehrstrasse angebunden ist.

Die Nutzbarkeit der zentralen Achse durch die Öffentlichkeit einschließlich Gesamtvorhabens die derzeit auf dem Vorhabengrundstück im Bestand verlaufenden Leitungen der Telekom AG über die Planstraße zu verlegen. Die Leitungstrasse wird künftig in der Planstraße geführt (siehe unten). Die bauliche Vorbereitung der Leitungstrasse (Leertroten) ist als Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen in die Planstraße zum Zeitpunkt der Errichtung der Tiefgarage Bauabschnittes 1 zu integrieren.

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

- Trassenführung oberhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
 - Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenquerschnitts,
 - Trassenführung unterhalb des tragenden Deckenquerschnitts.
- Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leertroten bei allen drei Varianten grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

1.7 Erschließung und Mobilität

Das Büro- und Dienstleistungsquartier wird im Endausbau über den Europaring (B8) mit einem neu hergestellten Knotenpunkt (als Baumaßnahme der Stadt, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gelegen), die Planstraße sowie die Heinrich-von-Stephan-Straße erschlossen.

Die Planstraße sowie die Radfahrer- und Fußgängerbrücke über die Planstraße ist inklusive aller Bauwischenstände und einschließlich nach Entwässerungsleitungen, der Verlegung aller Versorgungsleitungen (siehe unten), insbesondere der Leitungsverlegung der Telekom sowie der Herstellung der Unterbauung mit der Tiefgarage vollständig fertiggestellt durch die Vorhabenträgerin herzustellen und bis zur Übernahme durch die Stadt zu unterhalten und zu warten. Die Erschließungsanlagen sind so herzurichten, dass diese bereits ab Beginn der Baustelleneinrichtung auf dem Vorhabengrundstück eine generelle Abwicklung der Baustelleneinrichtung übergehend über den Europaring (B8) und in der sukzessiven Verkehrsaufnahme gemäß den Bauphasen eine bestimmungsgemäße Verkehrsabwicklung gewährleisten.

Die Planstraße stellt eine Anbindung für den motorisierten Verkehr (einschließlich Busverkehr) an den Europaring als klassifizierte Straße (Bundesstraße B8) her und bindet im Osten an die verlegte Heinrich-von-Stephan-Straße an.

In Höhe der fußläufigen zentralen Achse ist eine plangleiche, barrierefreie Querschnittsachse der Planstraße zwischen dem nördlichen und südlich gelegenen Quartiersabschnitt herzustellen. Zum anderen bestehen vom nördlichen und südlichen Stadtplatz aus kommend je eine Treppe mit wenigen Stufen, die auf das Niveau der Planstraße hinleitet.

Im Straßenebnischnitt sind östlich der Querung hierüber teilweise beidseitig auch Fußgängerverkehre zu führen. Richtung Westen sind lediglich auf der nördlichen Seite Radfahrer zu den Abstellmöglichkeiten in die Tiefgarage zu führen. Grundsätzlich besteht zwischen dem Tiefgaragenausbau und der Querschnittsmöglichkeit aber auch eine fußläufige Erreichbarkeit auf der nördlichen Seite der Planstraße. Eine fußläufige oder radfahrende Anbindung an den Europaring ist nicht vorgesehen.

Der gesamte ruhende Verkehr des Vorhabens ist durch eine zusammenhängende private Tiefgarage (TG) in den Untergeschossen aufzunehmen, die bei vollständiger Umsetzung alle Hochbaubauabschnitte gemeinsam erschließt. Sie dient ausschließlich der Nutzerschaft des Quartiers einschließlich deren Besucher. In der Tiefgarage sind höchstens 450 Pkw-Stellplätze zulässig. Die Tiefgarage ist nördlich und südlich der Planstraße, die beiden Abschnitte werden über eine Durchfahrt unter der Planstraße verbunden. Die Herstellung der Durchfahrt stößt im unmittelbaren baulichen Kontext der Planstraße und ist somit im Rahmen der Herstellung der Planstraße als qualifizierte Baustraße, d.h. als Baustraße einschließlich mindestens der bituminösen Tragstruktur, in Bauphase B umzusetzen. Die Planstraße muss im Endausbauzustand einen Straßenausbau von 70 cm über dem der Unterquerung der Planstraße dienenden Verbindungsbauwerk bzw. der Leitungsführung der Telekom aufweisen.

Fußläufig ist die Tiefgarage überwiegend über die Gebäudezugänge zu erschließen. Im Endausbau hat die Zufahrt zur Tiefgarage sowie auch deren Ausfahrt vom Europaring kommend über den westlichen Teil der Planstraße zu erfolgen. Die Zufahrt wird von der Planstraße in den südlichen Tiefgaragenabschnitt führen, die Ausfahrt aus dem nördlichen Tiefgaragenabschnitt auf die Planstraße erfolgt. Allen der HA 1.1 verläuft darüber hinausgehend über eine weitere Tiefgaragenerschließung.

Private oberirdische Stellplätze für Kfz sind nicht vorgesehen.

Innhalb der einzelnen Bauphasen ist mit einer differenzierten Zuweisung von Ein- und Ausfahrten je errichtem Ausbaustand der Tiefgaragenabschnitte eine der jeweiligen Verkehrs- und Erschließungssituation angemessene Abwicklung des ruhenden Verkehrs zu erreichen.

Die bestehende Rad- und Fußwegtrasse, die im Bestand in Nord-Süd-Richtung westlich von HA 1.1 und östlich von HA 1.2 verläuft, ist von der Vorhabenträgerin ein Brückenbauwerk, das durch die Errichtung der Planstraße erforderlich wird und diese überspannt. Das Brückenbauwerk wird gleichzeitig die bisher in der Fußwegtrasse vorhandenen Leitungen für Fernwärme und Wasser aufnehmen. Die heute dort befindliche Leitungsführung geht aus den Planungen zum RFX (Rhein-Ruhr-Express) hervor, so dass die Leitungsführung in die Brückenstruktur von der Vorhabenträgerin nur bei festgelegter Umsetzung rekonstruiert werden kann.

Mit Aufnahme der Nutzung eines Hochbaubauabschnittes müssen die dafür notwendigen und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesenen Stellplätze, unterirdisch in der Tiefgarage hergestellt und nutzbar sein. Diese Maßgabe erstreckt sich auch auf die Herstellung sämtlicher Fahrradabstellplätze je Hochbaubauabschnitt. Eine zeitweise oberirdische Anordnung der Kfz- oder Fahrradstellplätze ist ausgeschlossen.

Zur Stellplatzreduktion sind folgende Maßnahmen erforderlich und durch die Vorhabenträgerin umzusetzen und dauerhaft zu betreiben. Hierzu zählen:

- Bereitstellung eines reduzierten Pkw-Stellplatzangebots (min. 319 ohne Carsharing und Behindertenstellplätze, insgesamt max. 450 Stellplätze),
- Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze (min. 166 Abstellplätze),
- Carsharing (12 Stellplätze).

Darüber hinaus prüft die Vorhabenträgerin zusätzlich zur Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen die Umsetzung folgender Maßnahmen (beispielfähige Angaben):

- Angebot eines JobTickets für die Beschäftigten,
- Bikesharing-Station (empfohlener Umfang: 10 Stellplätze),
- Ladestationen für E-Autos,
- Ladestationen für Pedelecs,
- E-Lastenräder,
- Gästeticket,
- Mobilitätsberatung.

Hinweis: Die Zulässigkeit der gewerblichen Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenrädern sowie dazugehörige Stellplätze richtet sich nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Medien Wasser/Abwasser, Elektrizität, Fernwärme und ggf. weitere Versorgungsleistungen ist über Anschlüsse an die Bestandsnetze zu realisieren. Hierzu sind ggf. entsprechende Leitungstrassen dinglich zu sichern.

Die Entwässerung des Plangebietes ist in Richtung des Mischwasser- bzw. Regenwasserkanals in der Heinrich-von-Stephan-Straße zu orientieren. Ausgenommen hiervon ist ein noch zu bestimmender Teil der Planstraße, der soweit die Topografie es nicht zulässt, in Richtung des Regenwasserkanals des Europarings entwässert wird.

Westliche Teile der Planstraße können vorbehaltlich einer hydraulischen Überprüfung an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, der sich im südwestlichen Teil des Europarings befindet und dessen Fließrichtung nach Süden in Richtung Manforter Straße verläuft. Gegebenenfalls ist eine noch verbleibende Restfläche an den Regenwasserkanal im Europaring mit Fließrichtung Norden anzuschließen.

Für die an den Europaring anzuschließenden Flächen ist entsprechend der noch vorzunehmenden hydraulischen Überprüfung eine Zuflussbegrenzung vorzunehmen mit einer entsprechenden Rückhaltung.

Das Regenwasser unbelasteter Flächen ist nach Möglichkeit vor Ort zu belassen.

Die Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) hat allein auf den privaten Grundstücksflächen durch entsprechende temporäre Rückhaltungsmöglichkeiten zu erfolgen. Hierzu bedarf es einer rechtzeitig vorliegenden Konzeption der Vorhabenträgerin je Bauphase, bereits beginnend mit Bauphase A. Somit wird gemäß des gesteckten Entwicklungszeitraumes eine differenzierte Bereitstellung von Stell-Rückhaltungsvolumina gewährleistet, eine Berechnung des Rückhaltevolumens gemäß ist nicht ausreichend.

Sämtliche Müllbehälter sowie o.ä. für die Abfallentsorgung der Hochbauten sind nur in Gebäuden und Garagenbereichen integriert auszubilden. Die Leertung der Müllbehälter erfolgt oberirdisch.

Nördlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abholtag auf den privaten Grundstücksflächen an der Heinrich-von-Stephan-Straße östlich der Hochbaubauabschnitte 2.1 und 2.2 anzustellen. Die Aufstellung auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz“ ist nördlich der Planstraße nicht zulässig.

Die Bauphase B umfasst die Errichtung der Hochbaubauabschnitte für den ruhenden Verkehr wie in Bauphase B gemäß der Tiefgaragenerschließungssituation im bestehenden Plan mittels einer TG-Zufahrt am HA 1.1 und einer TG-Ausfahrt unmittelbar nördlich der Planstraße.

Bauphase/Bauwischenstand D

Beschreibung (Entwurf) mit Verweis auf Fristen/Absicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

Erschließung der Hochbaubauabschnitte für den ruhenden Verkehr gemäß Regelung im Durchführungsvertrag (ab erster Nutzungsaufnahme im HA 3) gemäß der Tiefgaragenerschließungssituation im bestehenden Plan mittels einer südlich der Planstraße gelegenen TG-Zufahrt und einer nördlich an die Planstraße angelegten TG-Ausfahrt sowie einer ergänzenden TG-Ausfahrt am HA 1.1.

Herstellung der Hochbaubauabschnitte HA 3.1 und 3.2 einschließlich der Tiefgaragenabschnitte und Begrünung der Hochbaubauabschnitte selbst (Dach- und Fassadenbegrünung) gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag.

Herstellung der Freianlagen Süd, Fertigstellung der Maßnahme in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung der Hochbaubauabschnitte HA 3 gesamt, Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung gemäß Frist im Durchführungsvertrag.

Erschließung der Hochbaubauabschnitte für den ruhenden Verkehr gemäß Regelung im Durchführungsvertrag (ab erster Nutzungsaufnahme im HA 3) gemäß der Tiefgaragenerschließungssituation im bestehenden Plan mittels einer südlich der Planstraße gelegenen TG-Zufahrt und einer nördlich an die Planstraße angelegten TG-Ausfahrt sowie einer ergänzenden TG-Ausfahrt am HA 1.1.

Endgültige Herstellung der Planstraße nach Fertigstellung des HA 3 gesamt und der Freianlagen Süd nach einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum, anschließend Übergang Eigentum, Verkehrs- und Unterhaltungspflicht auf die Stadt.

Landfristen (nicht Bestandteil der Bauphase D) bei Umsetzung der Rahmenplanung auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken: Aufgabe der Möglichkeit nach Realisierung des südlichen Abschnitts des Postgeländes und Durchbindung der zentralen Achse

Beschreibung

mit Verweis auf Fristen/Absicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

• **Kündigung und Nutzungsanfrage der PostDfH** zu einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt

• **Herstellung einer Interimslösung für die Fuß-/Radwegverlegung über die künftige Planstraße sowie für die Verlegung der EV-Litium (Fernwärme/Wasser)**

• **Herstellung einer Anbindung der Baustelle an den EuroparingB8**. Die Herrichtung ist so auszuführen, dass eine Vermeidung des Knotenpunktes auf dem EuroparingB8 durch den Baustellenverkehr möglichst vermieden wird.

• **Abriss sämtlicher oberirdischer Bauten** auf dem Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf auf den Flächen nördlich der festgesetzten Planstraße sowie im Bereich der festgesetzten Planstraße selbst nach Herstellung der oben genannten Erschließungsvoraussetzungen

Bauphase/Bauwischenstand B

Beschreibung mit Verweis auf Fristen/Absicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

• **Verlegung der Richtfunkverbindung und Durchführung der Änderungen am Mobilfunkumfeld als Voraussetzung gemäß Durchführungsvertrag für sämtliche Hochbaubauabschnitte** und somit bereits für Hochbaubauabschnitt HA 1.1) soweit vom Betreiber erforderlich.

• **Herstellung des Hochbaubauabschnittes HA 1.1 (Hotel)**, einschließlich Tiefgaragenabschnitt und der Begrünungsmaßnahmen am HA 1.1 selbst (Dach- und Fassadenbegrünung) einschließlich der Begrünung der TG-Zufahrt (Hotel) gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag, bei genereller Baustelleneinrichtung über die Anbindung an den EuroparingB8

• **Herichtung eines ansprechenden „Bauwischenzustandes“ der Freianlagen des Quartiersentwurf** auf der im Bauphasenplan B festgelegten Zeitraumbis zur Fertigstellung des HA 1.1. Die Gestaltung ist mit der Zeit abzustimmen und kann hinter den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückbleiben (z.B. ohne Wasserspiel). Zudem Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung gemäß Frist im Durchführungsvertrag.

• **Erschließung des fertiggestellten HA 1.1 (Hotel)** für den ruhenden Verkehr ab Nutzungsaufnahme über die Heinrich-von-Stephan-Straße über eine Tiefgaragenerschließung an der nördlichen Gebäudeseite.

• **Herstellung des Hochbaubauabschnittes HA 1.2**, einschließlich Tiefgaragenabschnitt und Begrünungsmaßnahmen am HA 1.2 selbst (Dach- und Fassadenbegrünung) einschließlich der Begrünung der TG-Zufahrt (Hotel) gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag.

• **Herstellung der Freianlagen Nord** mit Fertigstellung der Maßnahme mit einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung des Hochbaubauabschnittes HA 1 gesamt, Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung gemäß Frist im Durchführungsvertrag.

• **Herstellung der Planstraße als qualifizierte Baustraße**, einschließlich der Errichtung der bituminösen Tragstruktur, der Ver- und Entsorgungslösungen und einschließlich der Unterbauung durch die Tiefgaragenerschließung samt Vorbereitung der Verlegung der Leitungen (Leertroten) oberirdisch in die Baustruktur des Hochbaubauabschnittes HA 1.2 samt des dazugehörigen Tiefgaragenabschnittes.

• **Die Baustraße stellt - nach der bisherigen provisorischen Anbindung - ab nun die zentrale Erschließung zur generellen Baustelleneinrichtung dar.**

• **Herstellung einer Fuß-/Radwegverlegung über die künftige Planstraße einschließlich Verlegung der EV-Leitungen (Fernwärme/Wasser) innerhalb der im Durchführungsvertrag vorgesehenen Frist**. Die Unterbrechung der öffentlichen Rad- und Fußwegachse ist dabei auf die Errichtung einer Anbindung über die künftige Baustraße zu beschränken. Bei der Herstellung der Fuß-/Radwegverlegung im Endausbauzustand ist eine Verkehrsunterbrechung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) einschließlich dem Öffentlichen Verkehr (ÖV) unzulässig.

• **Ermöglichung der Verkehrsaufnahme auf der qualifizierten Baustraße** für den motorisierten Individualverkehr (MIV) einschließlich Öffentlichen Verkehr (ÖV, vor allem Busse) durch die Vorhabenträgerin spätestens zur Nutzungsaufnahme der Hochbaubauabschnitte HA 1.1 und 1.2. Die Planstraße verbleibt in diesem Bauzustand weiterhin im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Baustraße obliegt auch nach Verkehrsaufnahme der Vorhabenträgerin.

• **Herstellung der Baustraße stellt - nach der bisherigen provisorischen Anbindung - ab nun die zentrale Erschließung zur generellen Baustelleneinrichtung dar.**