Vorbemerkung: Die Vorhabenbeschreibung konkretisiert die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 361 - Postgelände einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und ist in gleicher Weise normativ verbindlicher Bestandfel derseiben gemäß § 12 BauGB.

Das Gesambrohaben umfasst die vollständige Errichtung eines Büre, und Denstleitungs- und Behrebergungsquartiers samt arrondierenden Nützungen innerhalb des Gellungsbereins des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf), Hierzu zählen Büro- und Verwältungsgeläude, ein Holdt sonstige Behrebergungsbetriebe sowie Derestleistungseinrichtungen, Praxen und erganzende, nicht großflüchige Kommen Schank und Speiswirtschaffen, ein oder mehrere Filmes-Studios und gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verfeh von Fahrrädern und Lastenfahrädern. Das Vorhaben umfasst zudem die Errichtung der hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen.

einer einerreit, uurmerreit und Turninnnaen Lusammenhang innerhalb des Geltungsbereiche zum vorhabenbesoperen Bebaumgspalen. Einelaung der Baumalnahmen innerhalb des Vorhabengumstücks zum Vorhaben Bur-und Dienstellungs- und Beinbetrgungsquarter vor und dent vorwiegend der Abgrenzung der Baubabchnite der Untergeschosse und der Freisningen. Die Baubabchnite and zeichnersch im vorhabenbezogenen Bebaumgsplan

Bauphase A	Bauphase B	Bauphase C	Bauphase D	
	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	
	Hochbauabschnitte 1.1 und 1.2	Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2	Hochbauabschnitte 3.1 und 3.2	

Eine Bauphase bzw. der nach Umsetzung der Maßnahmen so erreichte Bauzwischenstand umfasst dabei jeweis die zusammerfassende, zeitlich, raumlich umf knitional weitwischer Festigerung zur Herstellung

• des Hochbaus bzw. seiner Abschnitte,

• der Freignange bzw. ihrer Abschnitte, sowie

• der Geffenschen Erschließungsnalagen

Die generelle Baustellenabwicklung hat von Beginn an unmittelbar über den Europaring (188) zu erfolgen. Hierzu ist, nach Bau des Kroleerpunktes auf dem Europaring (188) durch die Statel, in der Intialphäase eine Abnündung herzustellen. Die Durchgängigkeit der bestehenden Rad- und Fullwegeachse unsss zum Zeispunkt der Herstellung der Abhördung als Interimisionung weise der Vertrag der Ver

- | Langenfeld 50" (Grünewaldstraße 31, Langenfeld (Rheinland)) und
 | Leverkusen-Opladen 1" (Reusrather Str. 38, Leverkusen).

Finness: Leu Gesalue weiten in drei Hochaulausschnitten (14 %-), einstelle Bereich (14 %) ein vollich der Planstraße gelegene Hochaulausschnitt im westlichen Bereich. HA 2 befindet sich nördlich der Planstraße angrenzend an die Heinrich-von-Selpan-Sträße. HA3 liegt südlich der Planstraße, zum Europaring (180) einenlert. Die Hochaulabschnitte sind überdies weiter unterfellt in HA 1.1 und 1.2, HA 2.1 und 2.2 sowie HA 3.1 und 3.2.

Ortlich zugeord- nete Nutzung- en	Hochbau- abschnitt 1.1	Hochbau- abschnitt 1.2	Hochbau- abschnitte 2.1 + 2.2	Hochbau- abschnitt 3.1	Hochbau- abschnitt 3.2
EG	-Hotel -ein baufich in das Hotel integrierter Luden ohne Sortments beschränkungen mit einer Verkaufsfäche von bis zu 60 m²	-Fitness-Studio- -ocnstige Beherbergungs- betriebe Atternativ- -Einzelhandel -Batriebe des Ladenhandwerks -Ladendenat- leistungen -Schark- und Speisewirtschaften	-Büro- und Verwaltungs- gebäude - Räume für freie Berufe - Schank- und Socisaviet- schaften Alternativ Einzelhandel Betriebe des Ladenhandwerks - Ladendenst- leistung	-Einzelhandel -Betriebe des Ladenhand- werks -Ladendienst- leistung -Scharik- und Speteesrift- schaffen -Büro- und Verweitungsge bäude -Räume für freie Berufe -Praxen	-Einzelhandel -Betriebe des Ladenhand- werks -Ladendenst- leistungen Schank- und - Spetsewit- schaften -sonstige Beherbergungs betriebe AlternativFitness-Studio
Weitere OG	Hotel	-sonsäge Beherbergungs- betriebe Alternativ: -Fitnessstudio	-Büro- und Verwaltungs- gebäude -Räume für freie Berufe	-Bûro- und Verwaltungs- gebäude -Räume für freie Berufe -Prasen	-sonstige Beherbergungs- betriebe Alternativ: -Fitnessatudio

1.5 Energie

Die Vorhabenträgerin setzt eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers um. Die Mindestanforderungen an die Wärmeversorgung sind den Maßgaben des Gebäudeenrepiegesetzes (GCG) entsprechend zu erfüllen. (Hinness: Gemäd der Movellenung des GGG sollen ab dem 07. Januar 2024 (Hinness: Gemäd der Movellenung des GGG sollen ab dem 07. Januar 2024 (Entre des Gemädestens 2014). (Hinness: Gemädestens 65.%) erneuerharen Energien betrieben werden.)

Die Vorhabenträgerin verglichtes sich, die Mindestanforderung zu der Versorgung von neu eingebäuden Wärmeerzeugern mit mindestens 65.% erneuerharen Energien zu erfüllen.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 25.% der Strutdoschläche zur Nutzurg solarer Strahlungsenergie durch Photovoltak-oder Solarthermis-Elemente vorzuhalten und einzusetzen. Darüberhinauspehende für die Nutzurg solarer Strahlungsenergie derüber Darüberhinauspehende für die Nutzurg solarer Strahlungsenergie gegenete Darüblichen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauartrags geltenden Schapflicht gemäß Bauordrung in Vina Sa Land Nordrein-Westallen sowe unter technischen Aspekten (Verschattung) zu ermitein und vorzuhalten.

1.6 Freianlagen einschließlich Begrünung ("zentrale Achse/Boulevard")

Das Quartier ist für Fußgänger und Radfahrer überwiegend über den hochwertig gestalleten und in Nord-Süd-Richtung verfaulenden Boulevard (zentrale Achse) zu enschließen. Dieser entsteht sowohl nordich als auch südich der Planstraße. Über die zentrale Achse werden fußläufig die jeweiligen Hochbauljabschnitte erreicht.

In Höhe der fußläufigen zentralen Achse ist eine plangleiche, barrierefreie Querungsmöglichkeit der Pfanstraße zwischen dem nördlichen und südlich gelegenen Quartersabschrist Herzusstellen. Zum anderen bestehen vom nördlichen und südlichen Stadtplatz aus kommend je eine Treppe mit wenigen Suffen, die auf das Niveau der Planstraße hinführt.

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 sollichen Tiefgaragenabschinft führen, zufahrt zur den der Planstraße in den sollichen Tiefgaragenabschinft führen erfolgen. Allein der HA. 1.1 verfügt darüber hinaus gehend über eine weltere Tiefgaragenerschießung.

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

- Darüber hinaus prüft die Vorhabenträgerin zusätzlich zur Attraktivierung alternativer Mobilitätsformen die Umsetzung folgender Maßnahmen (beispielhafte Angaben):
- Angebot eines JobTickets f
 ür die Besch
 äftigt

1.8 Ver- und Entsorgung

Südlich der Planstraße sind Müllbehalter am Abholtag auf der privaten Grundstückfläche "Stadtplatz" aufzustellen. Die sonstigen Funktionen der Flache (insbesonder Anfahrbarkeit und Wendemoglichkeiten für Fueurwehr und Mülfahrzeuge, Begrünung und Fahrradstellplätze) dürfen dadurch nicht beeinfrachtigt werden.

Bei der Gestaltung und Dimensionierung der Flächen (insbesondere des südlichen Stadtplatzes und hier bei der Ausbauvariante bis zur endgülligen Umsetzung einer Durchbindung über das südlich gelegene Grundstück) ist auf de Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Ziehen und Erfleren der Abfallehalter zu achten. Eine Abstimmung/Abschätzung des künftigen Behaltervolumens mit der Einssyngsbetrieben ist zegunder zu legen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 16 Abs. 2 der Abfallentsorgungssatzung einzuhalten.

Bauphase/Bauzwischenstand A

<u>Kündigung und Nutzungsaufgabe der Post/DHL</u> zu einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt

Herstellung einer Interimslösung für die <u>Fuß-/Radwegequerung über die künflige Planstraße sowie für die Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser)</u>

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

Herstellung des Hochbauabschnittes HA 1.1 (Hotel) einschließlich Tetgaragenabschnitt und der Begrünungsmaßnahmen am HA 1.1 selbst (Dach- und Fassadenbegrünung einschließlich der Begrünung der To-Zulährt Hotel gemäß zellicher Finder im Durchführungsverfag, bei gereretelle Baustellenabwicklung über die Arbindung an den EuropainngBB.

Herstellung der noch nicht hergestellten Abschnitte der Freianlagen N Fertigstellung der Maßnahme in einem im Durchführungsven Festgelegten Zeltraum nach Fertigstellung der Hochbausbachnitte Hagesamt, Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutz gemäß Frist im Durchführungsverfag.

Erschließung der Hochbauabschnitte für den ruhenden Verkehr wie in Bauphase B gemäß der Tiefgaragenerschließungssätuation im nebenstehenden Plan mittels einer TG-Zufahrt am HA 1.1 und einer TG-Ausfahr unmittebar nordich der Plansvirsu.

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

Erschließung der Hochbauabschnitte für den ruhenden Verkehr gemäß
 Regelung im Durchführungsvertrag (ab erster Nutzungsaufnahme im HA 3)

Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB)

Der Aussichuss für Stadderhinkfähing, Planen und Bauen der Rat | der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzu

den Beschinke ung Felstellung und Aufstellung gefasst. Offentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) Orientinice Ausseiguing () 3 As 2 and 5 4 As 2 Baud () and the second se Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen-)

- Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage Gemeindeordnung für das Land Nordhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3834), in der derzeit gültigen Fassung Baugestzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3834), in der derzeit gültigen Fassung Baugestung für des Land Nordhein-Westfalen (Landstabesordnung 7616 Bauge 1780 (2016)), in Koraft gebecken am 04. August 2018 und zum 01. Jenuar

- Bundesnahrschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBL I S. 2542), in der derzeit gülfigen Fassung
 Bundesfemstrallengesetz (FSrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBL I S. 1206), in der Gerzeit gülfigen Fassung.

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

dem Stand vom :



Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

Fachbereich Stadtplanung

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet: FIRU Koblenz GmbH FB 61 - 613

Stand: 04.11.2022