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

Anlage 6b zur Vorlage
Nr. 2023/2027

Textliche Festsetzungen

I ZULÄSSIGES VORHABEN

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier. Das zulässige Vorhaben wird ergänzend zur Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des VEP 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 eine eigenständige 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", wenn eine Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BImSchG auszuschließen ist. Dabei sind die Bewertungsmaßstäbe Seveso-Betrachtung der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH vom 14.09.2022 zugrunde zu legen.
2. Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Ladens / Einzelhandelsbetriebs, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

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

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

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

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

Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Erotik sind nicht zulässig.

Für Randsortimente gelten keine Beschränkungen.

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

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

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

Zuordnung der Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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

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

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

unterstrichene Sortimente: Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgabe 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 und der Ladendienstleistungen, die für den Kunden frei zugänglich sind,

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

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

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

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

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

3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

4 Grundflächen der Hochbauabschnitte

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

- Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Feuerwehrzufahrten,
- 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.
- Installation von Gaswarnanlagen für relevante Einzelstoffe, soweit nach Einzelfallprüfung im Rahmen des objektbezogenen Seveso-Schutzkonzeptes erforderlich.
- 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.
- Information und Einweisung von Personen, die nicht wiederkehrend unterwiesen bzw. geschult werden.
- 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.

Hinweis: Gemäß Durchführungsvertrag ist nachzuweisen, dass die sich aus der Festsetzung ergebenden Pflichten für Mieter und Nutzer an diese weitergegeben werden. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag eine Regelung gemäß der die Weitergabe der Verpflichtungen an Mieter und Nutzer kontinuierlich zu dokumentieren und dieser Nachweis auch jederzeit zur Einsichtnahme vorzuhalten ist.

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 sowie südlich der Planstraße durchgehend eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Flächen von Feuerwehrzufahrten 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 2.600 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 fällende 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 (Anpflanzflächen P1), 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 Flächen innerhalb der Anpflanzfläche „P1" gemäß Planeintrag, 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 und unterirdischen Gebäudeteilen (Anpflanzflächen P2) 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 Flächen innerhalb der Anpflanzfläche „P2" gemäß Planeintrag, 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. Die Fassadenbegrünung muss nicht zusammenhängend realisiert werden. Je laufendem Meter der zu begrünenden Fassadenabschnitte 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. Die festgesetzte Fassadenbegrünung muss nicht zusammenhängend realisiert werden. Je laufendem Meter der zu begrünenden Fassadenabschnitte 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 ergebene 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 Webeanlagen 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 angestrahlten 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 den 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 den 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 begrünten Überdachung zu versehen. Freistehende oder vereinzelte 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 m² Nutzfläche
2. Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen o. Ä.)	1 Stpl. je 46 m² 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 m² Gastraum
6. Fitnesscenter / Fitness-Studios	1 Stpl. je 182m² Sportfläche
7. Verkaufsstätten, Ladenhandwerk/-dienstleistungen	1 Stpl. je 17 m² 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 m² Nutzfläche
2. Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen o.Ä.)	1 Stpl. je 100 m² Nutzfläche
3. Hotels	1 Stpl. je 20 Betten
4. Sonstige Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 5 Zimmer/Apartments
5. Gaststätten und Restaurants	1 Stpl. je 68 m² Gastraum
6. Fitnesscenter / Fitness-Studios	1 Stpl. je 223 m² Sportfläche
7. Verkaufsstätten Ladenhandwerk/-dienstleistungen	1 Stpl. je 45 m² Verkaufsfläche

14.4 Hinsichtlich der Nutzung „Ladenhandwerk/-dienstleistungen", vgl. Ziffer 14.2 Nr. 7 und 14.3 Nr. 7, ist die Verkaufsfläche, d. h. die für den Kunden frei zugängliche Geschossfläche, maßgeblich bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs des jeweiligen Betriebs.

14.5 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.

14.6 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) sowie der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde (UWB) bei der Stadt Leverkusen 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, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen 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 Blindgänger-verdachtspunkte 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. Daher wird die Überprüfung der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Laufgrabens empfohlen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall den aktuellen Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung (Stand: 01.Juni 2023) gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März 2022 sowie die Bestimmungen der KampfmittelVO NRW. 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, sollte eine Höhe von 127,50 m ü. NHN weder durch Bauwerke noch durch Kräne und andere Bauhilfsanlagen überschritten werden. Sollte eine Überschreitung erforderlich sein, ist diese frühzeitig mit dem Betreiber des Flugplatzes Leverkusen und der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr als Aufsichtsbehörde abzustimmen.

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. Hiervon wird die Richtfunkstrecke KY1651-KY1264 unabhängig von der Planung bis Ende 2023 aufgegeben. Die Richtfunkstrecke KY1264-KY0570 ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

8 Telekommunikationsleitungen

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 Ferngasleitung - Bestand

Innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße verläuft eine Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse) der Open Grid Europe. Der Leitungsverlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Maßnahmen im Bereich der Leitungstrasse sind erst nach Feststellung der konkreten Beeinflussung der Leitungs-/Anlagenteile und der Freigabe durch den Infrastrukturbetreiber unter Einhaltung der erforderlichen betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen durchzuführen, um die Betriebssicherheit und den Personenschutz zu gewährleisten.

10 Artenschutz

10.1 Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - z .B. durch eine ökologische Baubegleitung - sicherzustellen.

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 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.

11 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 privaten Grundstücksfreiflächen, die Anpflanzflächen auf den privaten Grundstücksflächen 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.

12 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 Vorfeld 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.

13 Gehölzanpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind standortgerechte Bäume und Gehölze anzupflanzen. Eine für die Pflanzung gemäß den grünordnerischen Maßnahmen geeignete Auflistung standortgerechter Bäume und Gehölze ist in den Pflanzlisten wiedergegeben.

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	Jelängerjelieber

Selbstklimmer:

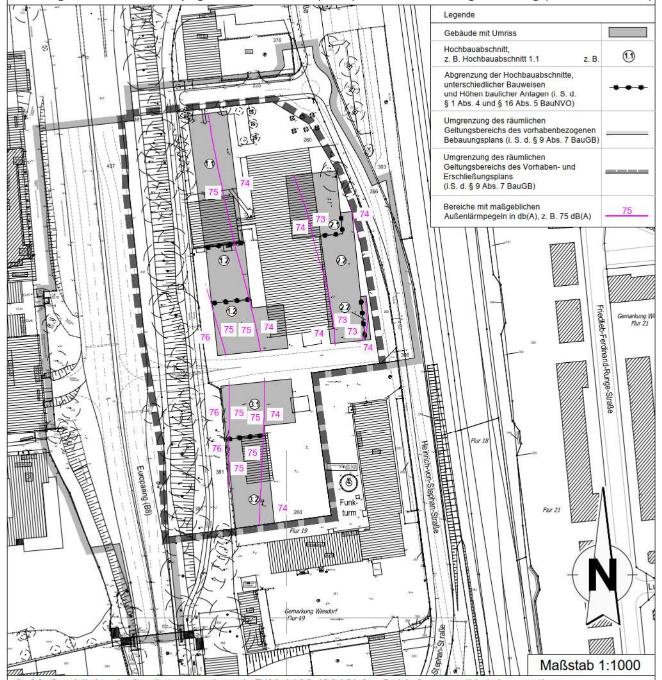
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Dachbegrünung

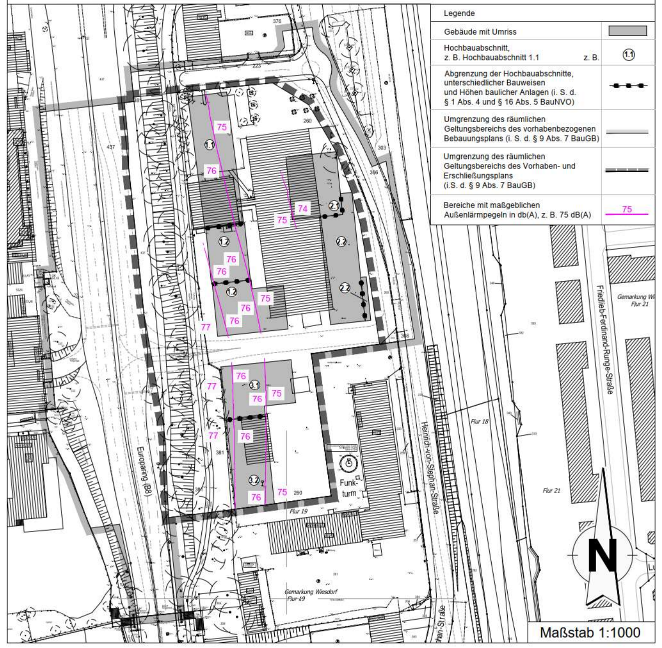
Für die zu verwendenden Pflanzen für die festgesetzte extensive Dachbegrünung sind je nach Dachaufbau und Dachkonstruktion die Anforderungen und Pflanzenlisten der FLL-Richtlinie zur Dachbegrünung zu beachten.

Festsetzungen zum Lärmschutz (Detailkarten zur Planzeichnung)

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



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



Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen-)*

Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen ~~der Rat~~ der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur Einleitung und Aufstellung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses ~~des Rates~~ ist am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 05.11.2019 bis 06.12.2019 im Rahmen eines anderweitigen Planverfahrens stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2022 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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

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

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

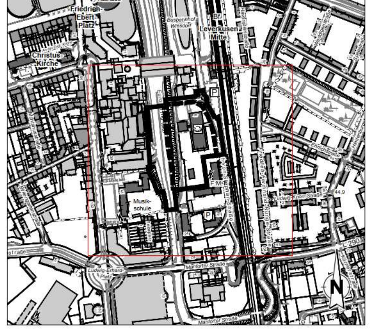
Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenbeschreibung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und hinweisenden Darstellungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... überein.
Die Satzung wird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

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

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

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

Blattschnitt - Übersicht Maßstab 1:5000



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. d. B. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206).

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

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

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

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

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : 30.10.2020

....
....
....

~~ÖbVI~~ Fachbereich Kataster und Vermessung *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*
Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.
Anmerkung :
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung

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

(Blatt 2 von 5)

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

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

Vorhabenträger:

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

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

....
Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet: Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
FIRU Koblenz GmbH FB 61 - 613		
Zuletzt gespeichert am: 17.11.2023	....	....