



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2027

Der Oberbürgermeister

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

24.11.2023  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.12.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	05.12.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	05.12.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	11.12.2023	Entscheidung	öffentlich

#### Betreff:

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

- Prognoseentscheidung zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin
- Ermächtigung zur Geldanlage der Sicherungsleistung
- Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs
- Beschluss über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägung)
- Satzungsbeschluss

#### Beschlussentwurf:

1. Die gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche und in Anlage 1e der Vorlage (nichtöffentlich) verfasste **Prognose zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin** macht sich der Rat zu eigen.
2. Der Rat ermächtigt – vorbehaltlich des nachfolgend zu fassenden Satzungsbeschlusses einschließlich Billigung des Durchführungsvertrages – die Verwaltung, die vom Finanzierungsinstitut der Vorhabenträgerin eingezahlte **Sicherungsleistung** für öffentliche Erschließungsmaßnahmen gemäß den getroffenen Vereinbarungen (siehe Anlage 1e der Vorlage, nichtöffentlich) außerplanmäßig am Kapitalmarkt anzulegen.
3. Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich städtischer Fachbereiche und Betriebe gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B und I/C) vorgebrachten **Äußerungen** wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 4a (Teile 1 und 2) der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

- I/A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- I/A 2: 3(1) Äußerung Öffentlichkeit 01 zu 243/I – Schreiben vom 17.11.2019
- I/A 3: 3(1) Äußerung Öffentlichkeit 02 zu 243/I – Schreiben vom 28.11.2019
- I/A 4: 3(1) Äußerung Öffentlichkeit 03 zu 243/I – Schreiben vom 06.12.2019

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

- I/B 1: Deutsche Telekom Technik GmbH - Schreiben vom 06.11.2019, 13.11.2019 und 03.03.2020
- I/B 2: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen - Schreiben vom 07.11.2019
- I/B 3: Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Schreiben vom 06.12.2019
- I/B 4: Bezirksregierung Köln - Dezernat 25 - Schreiben vom 21.11.2019
- I/B 5: Bezirksregierung Düsseldorf - Schreiben vom 14.11.2019
- I/B 6: Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Schreiben vom 07.11.2019
- I/B 7: EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG - Schreiben vom 22.11.2019
- I/B 8: Geologischer Dienst NRW - Schreiben vom 29.11.2019
- I/B 9: Deutsche Bahn AG - Schreiben vom 03.12.2019
- I/B 10: PLEdoc GmbH - Schreiben vom 04.12.2019
- I/B 11: Telefónica Germany GmbH & Co. OHG - Schreiben vom 05.12.2019
- I/B 12: AVEA GmbH & Co. KG - Schreiben vom 05.12.2019
- I/B 13: IHK Köln Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg - Schreiben vom 06.12.2019
- I/B 14: NABU Stadtverband Leverkusen, BUND, LNU - Schreiben vom 01.12.2019
- I/B 15: WSW - Wuppertaler Stadtwerke GmbH - Schreiben vom 26.11.2019
- I/B 16: Ericsson GmbH - Schreiben vom 28.11.2019
- I/B 17: Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Schreiben vom 21.04.2022
- I/B 18: Bezirksregierung Köln - Dezernat 53 - Schreiben vom 22.04.2022

I/C) Äußerungen der städtischen Fachbereiche (FB) und Betriebe:

- I/C 1: Stadt Leverkusen – FB 66 – Schreiben vom 06.12.2019
- I/C 2: Stadt Leverkusen – FB 32 – Schreiben vom 23.12.2019
- I/C 3: Stadt Leverkusen – FB 37 – Schreiben vom 08.11.2019
- I/C 4: Stadt Leverkusen – FB 20/204 – Schreiben vom 12.11.2019
- I/C 5: Stadt Leverkusen – Technischer Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) – Schreiben vom 04.12.2019

I/C 6: Stadt Leverkusen – Dezernat V – Schreiben vom 05.11.2019

I/C 7: Stadt Leverkusen – FB 36 – Schreiben vom 05.11.2019

4. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen **Stellungnahmen** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich städtischer Fachbereiche und Betriebe, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B und II/C) wird gemäß Beschlusssentwurf der Verwaltung (Anlage 4b (Teile 1 bis 4) der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

II/A 1: 3(2) Stellungnahme 01 – Schreiben vom 11.01.2023

II/A 2: 3(2) Stellungnahme 02 – Schreiben vom 02.02.2023

II/A 3: 3(2) Stellungnahme 03 – Schreiben vom 03.02.2023

II/A 4: 3(2) Stellungnahme 04 – Schreiben vom 03.02.2023

II/A 5: 3(2) Stellungnahme 05 – Schreiben vom 26.01.2023

II/A 6: 3(2) Stellungnahme 06 – Schreiben vom 27.01.2023

II/A 7: Bundesagentur für Arbeit – Schreiben vom 01.02.2023

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1: Eisenbahn-Bundesamt – Schreiben vom 03.01.2023

II/B 2: Ericsson Services GmbH – Schreiben vom 23.12.2022

II/B 3: Polizeipräsidium Köln – Schreiben vom 28.12.2022

II/B 4: Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 31.01.2023

II/B 5: Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 10.02.2023

II/B 6: Deutsche Bahn AG – Schreiben vom 10.01.2023

II/B 7: Deutsche Bahn AG – Schreiben vom 09.02.2023

II/B 8: PLEdoc – Schreiben vom 02.02.2023

II/B 9: Industrie- und Handelskammer zu Köln - Schreiben vom 03.02.2023

II/B 10: Bezirksregierung Köln - Dezernat 25 - Schreiben vom 31.01.2023

II/B 11: Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 26 - Schreiben vom 31.01.2023

II/B 12: Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) – Schreiben vom 03.02.2023

II/B 13: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH – Schreiben vom 08.02.2023

II/B 14: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Schreiben vom 10.03.2023

II/B 15: Bezirksregierung Köln – Dezernat 53 – Schreiben vom 12.05.2023

II/B 16: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen – Schreiben vom 25.09.2023

II/C) Stellungnahmen der städtischen Fachbereiche und Betriebe:

II/C 1: AVEA GmbH & Co. KG – Schreiben vom 03.02.2023

- II/C 2: EVL - Energieversorgung Leverkusen GmbH Co. KG – Schreiben vom 05.01.2023
- II/C 3: Fachbereich 31 – Schreiben vom 30.01.2023
- II/C 4: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) – Schreiben vom 03.02.2023
- II/C 5: Fachbereich 37 – Schreiben vom 24.01.2023
- II/C 6: Fachbereich 66 – Schreiben vom 26.01.2023
- II/C 7: Fachbereich 32 – Schreiben vom 03.02.2023
- II/C 8: Fachbereich 67 – Schreiben vom 03.02.2023
- II/C 9: Fachbereich 36 – Schreiben vom 11.01.2023
5. Der klarstellenden **Änderung des Geltungsbereichs** entlang der künftigen Grundstücksgrenze zur östlich angrenzenden Bahntrasse wird zugestimmt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung gemäß Anlage 5a zu entnehmen.
6. Den weiteren redaktionellen und klarstellenden **Änderungen des Entwurfs** in der Planzeichnung einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (samt Vorhabenbeschreibung mit Abbildungen), den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß Anlagen 10a, 11a und 12a der Vorlage wird zugestimmt.
7. Der Rat macht sich **alle bisherigen Abwägungsentscheidungen** dieses Bebauungsplanverfahrens zu eigen. Auf die Begründung und Abwägung wird verwiesen.
8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (samt Vorhabenbeschreibung mit Abbildungen) und den Textlichen Festsetzungen (Anlagen 5a, 6a, 7a, 8a, 9a, 10b und 11b der Vorlage), wird mit den unter den Beschlusspunkten 5 und 6 benannten redaktionellen bzw. klarstellenden Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß
- § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, in Verbindung mit
  - der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und
  - § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – BauO NRW, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021,
  - dem Bundesfernstraßengesetz – FStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,

- dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatschG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, sowie
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April (Nummer 13 und 14 in Kraft getreten am 1. Januar 2023).

als **Satzung beschlossen**.

9. Die als Anlage 12b der Vorlage beigefügte Satzungsbeurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einschließlich des Umweltberichts, sowie der Durchführungsvertrag (siehe Begründung des Bebauungsplans (ebenfalls Anlage 12b) und dieser Beschlussvorlage) werden **gebilligt**.

gezeichnet:

In Vertretung

Adomat

(In Vertretung des  
Oberbürgermeisters)

In Vertretung

Lünenbach

In Vertretung

Deppe

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

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

**Ja – ergebniswirksam**

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

**X Ja – investiv (siehe Vorlage Nr. 2023/2145 des FB 66)**

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

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

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

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

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

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

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

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

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

## **Begründung:**

Die Beschlussvorlage hat in **Teil I** (in einem nicht öffentlichen Sitzungsteil) zum einen die Prognoseentscheidung zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin als rechtliche Voraussetzung für die Fortsetzung bzw. den Abschluss des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“ zum Gegenstand. Die dazugehörigen Dokumente sind den nichtöffentlichen Anlagen 1a bis 1e zu entnehmen. Zum anderen soll – vorbehaltlich eines Satzungsbeschlusses einschließlich Billigung des Durchführungsvertrages – über die haushalterischen Maßgaben zur Sicherungsleistung befunden werden. Diese wird zur Absicherung der Maßnahmen zur Herstellung der öffentlichen Erschließung notwendig, die durch die Vorhabenträgerin umzusetzen sind.

In **Teil II** (in der öffentlichen Sitzung) liegt der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, zum Beschluss als Satzung vor.

<p><b>Teil I / Beschlusspunkte 1 und 2 der Vorlage: Prognoseentscheidung zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin sowie Ermächtigung zur Geldanlage der Sicherungsleistung</b></p>
---

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss die Vorhabenträgerin, GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, bereit sowie insbesondere in eigentumsrechtlicher („Verfügungsgewalt“ über das Vorhabengrundstück) und finanzieller Hinsicht in der Lage sein, das Städtebauprojekt zur Entwicklung des nördlichen Abschnitts des Postgeländes (innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans) umzusetzen. Erforderlich ist also eine positive **Prognoseentscheidung** der Stadt Leverkusen zur Leistungsfähigkeit der Vorhabenträgerin, die der Stadt Leverkusen eine gewisse Sicherheit dahingehend verschaffen soll, dass die Vorhabenträgerin die im Durchführungsvertrag übernommene Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist voraussichtlich auch zu erfüllen vermag.

Die Voraussetzung der erforderlichen Leistungsfähigkeit muss zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen und bezieht sich auf den voraussichtlichen Durchführungszeitraum. Die Stadt Leverkusen ist berechtigt und verpflichtet, die Leistungsfähigkeit zu prüfen. Zum Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit sind grundsätzlich wirtschaftlich belastbare Finanzierungs- und Fördermittelzusagen geeignet, die aber durch gewichtige andere Indizien ersetzt werden können. Die Anforderungen an die Überprüfung der Leistungsfähigkeit sind nicht abstrakt festgelegt, sondern eine Frage des Einzelfalls (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.03.2018, Beschluss vom 05.03.2019).

Die Unterlagen hierzu sind in den nichtöffentlichen Anlagen 1a bis 1e zu finden.

Bezogen auf die Herstellung der künftig öffentlichen Verkehrsinfrastruktur durch die Vorhabenträgerin sichert sich die Stadt mittels einer von dieser bzw. ihrem Finanzierungsinstitut einzuzahlenden **Sicherungsleistung** ab. Die Höhe der Sicherungsleistung sowie weitere Details sind der Anlage 1e dieser Vorlage (nichtöffentlich) zu entnehmen. Diese bezieht sich auf die Planstraße, die Fuß- und Radwegebrücke, die Verlegung der Telekomleitung einschließlich sämtlicher Nebenkosten, die verkehrliche/infrastrukturelle

Interimslösung in Bauphase/Bauzwischenstand A sowie erforderlicher Maßnahmen (Abböschung), sofern die privaten Hochbaumaßnahmen nicht oder nicht zur Gänze zur Umsetzung kämen. Die Details sind im Durchführungsvertrag geregelt. Die Stadt verpflichtet sich, die Sicherungssumme festverzinslich für einen vereinbarten Zeitraum am Kapitalmarkt anzulegen. Die Verzinsung stellt für die Stadt eine zusätzliche Absicherung wegen möglicher Baukostensteigerung dar. Hierzu bedarf es einer Ermächtigung der Verwaltung, die hier zum Beschluss vorgelegt wird.

Innerhalb dieser Rahmenbedingungen ist es das Ziel der Stadt Leverkusen, sich besonders vor dem Hintergrund der komplexen baulichen Umsetzungszusammenhänge und des geplanten Umsetzungszeitraums eine möglichst hohe Sicherheit über eine vollständige, qualitätsvolle und zeitgerechte Umsetzung des Projekts zu verschaffen, wie sie im Planwerk und als Durchführungsverpflichtungen im dazugehörigen Vertrag fixiert wurde.

<b>Teil II / Beschlusspunkte 3 bis 9 der Vorlage: Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung</b>
--

Plangebiet und Geltungsbereich (einschließlich Änderung des Geltungsbereichs):

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

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

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

Zum Satzungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Osten des Plangebiets geringfügig um bis zu 0,5 m in Richtung Westen reduziert, um sicherzustellen, dass alle seitens der Deutschen Bahn AG im Rahmen des Ausbaus des Rhein-Ruhr-Express (RRX) geplanten Anlagen (insbesondere der Kopfbalken der Spundwand mit angebaute Lärmschutzwand) außerhalb des Plangebiets zum Liegen kommen. Eine erneute öffentliche Auslegung wird hierdurch nicht erforderlich, da das Ziel des Bebauungsplans über das gesamte Verfahren eine Berücksichtigung bzw. das Nachvollziehen der planfestgestellten Planung des RRX war. Es handelt sich somit um eine klarstellende Anpassung

der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs. Die Anpassung der auf die künftige Grundstücksgrenze zurückgenommene Grenze des Geltungsbereichs kann in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Anlage 12 der Vorlage nachvollzogen werden.

#### Verfahren:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB im Regelverfahren, einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht, aufgestellt.

Die Schaffung von Planungsrecht erfolgt für das eingangs erläuterte Plangebiet - bisher innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 243/I „Wiesdorf - zwischen Heinrich-von-Stephan-Straße, Europaring und Manforter Straße (Postgelände)“ gelegen und zwischenzeitlich dort herausgelöst als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieser Bebauungsplantyp ermöglicht besonders eng an einem Vorhaben ausgerichtete Festlegungen; die Auswahl war zudem bereits politisch in den Beratungen zur Vorlage Nr. 2017/2053 beschlossen worden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 die Einleitung und Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 19.12.2022 im Amtsblatt der Stadt Leverkusen öffentlich bekannt gemacht. Voraussetzung für diese Verfahrensschritte war der Ratsbeschluss zur Rahmenplanung „Postgelände in Leverkusen-Wiesdorf“ als sonstige städtebauliche Konzeption gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (siehe Vorlage Nr. 2022/1523), der die bisherige, konzeptionell und rechtlich entgegenstehende Rahmenplanung Bahnhof Leverkusen-Mitte als zu berücksichtigender Belang ersetzte.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel hierzu durchgeführt. In diesem Zuge wurden insbesondere auch der Landesbetrieb Straßenbau NRW zu den Planungen zum Europaring/B8 in seinem planfeststellungsersetzenden Abschnitt sowie die Nachbarkommune Langenfeld (Rheinland) beteiligt. Letztere wäre von der Verlegung einer Richtfunkverbindung unmittelbar betroffen gewesen, die zwischenzeitlich nicht mehr ausgelöst durch das Vorhaben, sondern durch die Richtfunkbetreiberin selbst in anderweitiger Ausgestaltung verlegt wird. Auch die durchgeführten Abstimmungen zur Verlegung von Telekomleitungen sollten hierüber eine Bestätigung durch die Betreiberin erfahren.

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

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren wurden die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen gewürdigt bzw. abgewägt und das Planwerk mittels redaktioneller Anpassungen bzw. Ergänzungen und Klarstellungen für den Satzungsbeschluss vorbereitet (siehe unten).

Auf der Grundlage dieser Vorlage sollen nun die Beschlüsse zur Abwägung über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen aus den o. g. Beteiligungsverfahren sowie der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst werden. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schließen bzw. als unterzeichnete Fassung der Vorhabenträgerin vorzulegen. Vorab muss auch der Eingang der Sicherungssumme für die Herstellung der öffentlichen Erschließung erfolgen (siehe oben).<sup>1</sup>

Gleichzeitig soll das (überwiegend im Parallelverfahren durchgeführte) 21. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan „Wiesdorf - Postgelände“ zum Abschluss gebracht werden (siehe Vorlage Nr. 2023/2026), um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für diesen Teilbereich zu entsprechen. Die Flächennutzungsplanänderung bedarf anschließend noch einer Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln.

#### Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Auswirkungen auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weitere redaktionelle und klarstellende Änderungen:

Nachfolgend werden zusammenfassend die Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungsverfahren und deren Würdigung bzw. Abwägung sowie die sich hieraus ergebenden Änderungen der Plandokumente (Planzeichnung einschließlich VEP samt Vorhabenbeschreibung mit Abbildungen, textliche Festsetzungen, Begründung einschließlich Umweltbericht) und des Durchführungsvertrags wiedergegeben.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 243/I „Wiesdorf – zwischen Europaring, Heinrich-von-Stephan-Straße und Manforter Straße (Postgelände)“:

Hinweis zur Beteiligungsgrundlage: Die frühzeitige Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts sowie dem Vorentwurf einer Begründung und eines Umweltberichtes zum o. g. Bebauungsplan mit Grobdarstellung der geplanten Inhalte des Bebauungsplans sowie des Untersuchungsumfangs zu erstellender Fachgutachten/-planungen.

Insgesamt wurde folgende Anzahl an Äußerungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans ergänzend zu den Äußerungen aus der Informationsveranstaltung vorgetragen:

- 3 Äußerungen aus der Öffentlichkeit.
- 30 Äußerungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 7 Äußerungen von städtischen Fachbereichen und Betrieben.

Themenschwerpunkte der Äußerungen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB waren:

---

<sup>1</sup> Da die Eingänge erst nach Abgabe der Beschlussvorlage vorgesehen sind, kann eine Bestätigung erst in den Gremiensitzungen erfolgen.

- Schaffung von Wohnbebauung im Plangebiet.
- Umsetzung einer Gebäudebegrünung auf Dächern und an Fassaden.
- Durchführung einer Modellsimulation zur Beurteilung der kleinklimatischen Auswirkungen der Planung.
- Herstellung einer Fuß- und Radwegebrücke über den Europaring/B8 zur City C.
- Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.

Themenschwerpunkte der Äußerungen aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB waren:

- Anregung zur Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO.
- Hinweis zur Begutachtung der bestehenden starken Belastung der Verkehrswege in der Umgebung des Plangebiets in Wiesdorf im Rahmen des Verkehrsgutachtens.
- Berücksichtigung des planfestgestellten Verlaufs der Heinrich-von-Stephan-Straße sowie der neu geplanten Gleisanlagen des RRX.
- Hinweise auf das Erfordernis zur Verlegung von Richtfunktrasen/Telekommunikationslinien bei Umsetzung der Planung.
- Hinweis auf die bestehende Störfallthematik hinsichtlich der Nähe zum CHEMPARK Leverkusen und die damit eventuellen verbundenen Auswirkungen im Störfall.
- Hinweis auf das Erfordernis zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II (ASP II).
- Anregung zur Erstellung eines Erschütterungsgutachtens aufgrund der Nähe zu bestehenden und zukünftigen Gleisanlagen.
- Hinweis auf das Erfordernis der Deutschen Telekom Technik GmbH nach einer sogenannten „Safe-T-Fläche“ für einen Havariefall (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegend).
- Hinweise auf bestehende Versorgungsleitungen und deren Berücksichtigung in der weiteren Planung.
- Minimierung der Klimaauswirkungen der Bebauung durch Begrünungsmaßnahmen in Form von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung des Raums zwischen den Baukörpern.
- Anregung zur Umsetzung eines Wasserbeckens/Wasserspiels.
- Anregung zur Umsetzung einer insektenfreundlichen, dem Artenschutz dienenden Beleuchtung.
- Berücksichtigung der Anforderungen an eine geordnete Abfallentsorgung.
- Berücksichtigung der Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie von Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr.
- Berücksichtigung von ebenerdigen Fahrradabstellanlagen.
- Hinweis auf Kampfmittelfunde bzw. Kampfmittelverdachtsflächen.

Die Anregungen der vorgetragenen Äußerungen wurden geprüft und im Rahmen der Gutachten, der Festsetzungen bzw. im städtebaulichen Konzept bereits berücksichtigt. Von den oben aufgeführten, wesentlichen Inhalten der Äußerungen wurde den Anregungen zur Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) und zur Schaffung von Wohnbebauung - insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und einer Modellsimulation zur Beurteilung der kleinklimatischen Auswirkungen der Planung - nicht gefolgt, da die kleinklimatische Situation durch die Planung offensichtlich verbessert wird.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Hinweis zur Beteiligungsgrundlage: Zum Bebauungsplanentwurf wurde die gewünschte städtebauliche Entwicklung in planungsrechtliche Festsetzungen des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einschließlich des VEP (samt Vorhabenbeschreibung mit Text und Zeichnungen) überführt, die Begründung sowie der Umweltbericht maßgeblich ergänzt, insb. um die Begründung der Planinhalte, der Auswirkungen der Planung sowie des Umweltzustands im Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.

Insgesamt wurde folgende Anzahl an Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans vorgetragen:

- 7 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.
- 39 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.
- 13 Stellungnahmen von Fachbereichen und städtischen Betrieben.

Themenschwerpunkte der Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB waren:

- Umgewichtung der geplanten Nutzungen im Plangebiet von gewerblicher Nutzung hin zu Wohnen und sozialen Angeboten/Zwecken sowie im Rahmen dessen Anregung zur Erstellung eines integrierten Gesamtkonzeptes für das Plangebiet und die Umgebung.
- Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung zu sonstigen Beherbergungsbetrieben um zusätzliche Kriterien und Vorgabe, um die Entstehung von Wohnnutzungen im planungsrechtlichen Sinne und ein „Kippen“ des angestrebten Gebietscharakters zu vermeiden.
- Annahme der Einschränkung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der geänderten Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.
- Hinweis zum Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Büroflächen sowie an Hotelstandorten.
- Anregung zur Berücksichtigung und Umsetzung von allgemeinen Wohnnutzungen und bezahlbaren Wohnraum innerhalb des Plangebiets.
- Anregung zur Reduzierung der geplanten und zulässigen Gebäudehöhe.
- Anregung zur Änderung der Anbindung des Plangebiets sowie der Erschließung der geplanten Tiefgarage, auch vor dem Hintergrund des Ziels der Reduzierung des Verkehrsaufkommens.
- Anregung zum Verkehrsgutachten, hier u. a. Betrachtung von weiteren Knotenpunkten.
- Anregung zur Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmbelastungen in der Umgebung, insbesondere des CHEMPARKs, im Rahmen eines Lärmgutachtens zum Bebauungsplan.
- Anregung zur Berücksichtigung des CHEMPARKs im Rahmen der Seveso-Betrachtung und Anregung der Streichung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zur Vermeidung einer Veränderung des Risikopotenzials sowie Streichung der Zulässigkeit von Ausnahmen von den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen.

- Anregung zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen der Arbeitsbedingungen und Erreichbarkeit im Bereich angrenzender Baugrundstücke und dort vorhandener Nutzungen.
- Anregung zur Berücksichtigung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch den Aushub des Geländes und durch Baustaubpartikel sowie durch eine gefährdete Statik vorhandener Gebäude im Bereich angrenzender Baugrundstücke und dort vorhandener Nutzungen.
- Anregung zur Aufnahme und Umsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets.
- Anregung zur Aufnahme von Maßnahmen des Artenschutzes (Vermeidung von Vogelschlag).
- Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser in Form von Versickerung.
- Anregung zur Erhöhung des Anteils der Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Begrünung.
- Anregung zur Berücksichtigung des Fachbelanges Klima und Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Bilanz sowie Hitzeinseln infolge von Flächen-/Bodenversiegelung
- Anregung zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe/CO<sub>2</sub>-neutrales Bauen sowie der zukünftigen Energieversorgung, u. a. eigenständige Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen.

Themenschwerpunkte der Stellungnahmen in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB waren:

- Anregung zur eingeschränkten Flexibilität der zulässigen Art der baulichen Nutzungen aufgrund der sehr detaillierten Festsetzungen.
- Anregung zur Sicherstellung, dass durch die Planung keine für Bahnbetriebszwecke erforderlichen Grundstücke genutzt werden.
- Anregung zu zulässigen Geschossflächen und der darin getroffenen Festsetzungen zu Höchstgrenzen einzelner Nutzungen.
- Hinweis zur zukünftigen verkehrlichen Anbindung des Bahnhofs Leverkusen-Mitte sowie erforderlicher Stellplätze für den Bahnhof.
- Anregung zur Beachtung der Vorgaben der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt), der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) und der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sowie der Straßenverkehrsordnung (StVO) bei der Planung von Fuß- und Radwegen sowie zur Berücksichtigung der Sicherheit des Radverkehrs.
- Anregung zu erforderlichen Aufstellflächen für Fahrzeuge des ÖPNV-Betriebs.
- Hinweis zum Rückwärtsfahren von Fahrzeugen der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebiets, insb. im Bereich des geplanten Stadtplatzes.
- Anregung zur regelkonformen Planung und Ausführung der Tiefgaragenzufahrten.
- Anregung zu Ergänzungs-/Anpassungsbedarfen der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Ausbauqualität des geplanten Knotenpunkts Europaring/Planstraße sowie zur Interimslösung der geplanten Fuß- und Radwegebrücke.
- Hinweis auf Unstimmigkeiten von Darstellungen auf den Plänen 4 und 5 der Vorhabenbeschreibung u. a. hinsichtlich von Symbolen der geplanten Tiefgarageneinfahrten und Tiefgaragenausfahrten sowie von Schleppkurven.
- Anregung zu Lärmemissionen der zentralen Betriebsstelle der Deutschen Telekom Technik GmbH auf den Grundstücken an der Heinrich-von-Stephan-Straße und de-

ren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, um einen Bestandsschutz und einen Erhalt der Funktionsfähigkeit der Anlagen sicherzustellen.

- Anregung zur Ergänzung der Ausführungen zum Schutzanspruch der im Plangebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen, zum dauerhaften Ausschluss von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets sowie zum redaktionellen Abgleich der Ausführungen in der Begründung/im Umweltbericht mit den Ergebnissen des Gutachtens sowie dem Hinweis hinsichtlich eines Abstimmungserfordernisses zu den im Lärmgutachten getroffenen Ansätzen.
- Anregung zu „Störfallbetrieben“ im Bereich des CHEMPARKs Leverkusen sowie an diesen angrenzend, zur Berücksichtigung von geeigneten Sicherheitsabständen, zur Berücksichtigung der Regelungen des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG und dem Auslösen/der Verstärkung eines störfallrechtlichen Konflikts durch die Planung und der in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzung zu technischen bzw. organisatorischen Schutzmaßnahmen, zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie der fehlenden Festsetzung von Gaswarnanlagen, zur Methodik der Risikobetrachtung des TÜV Rheinland Industrie Service GmbH.
- Anregung zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK, zu redaktionellen Korrekturen zum vorgelegten Gutachtens zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK.
- Anregung zum Natur- und Artenschutz hinsichtlich insektenfreundlicher dem Artenschutz dienender Beleuchtung, zu Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie zum Erhalt und der Neuanpflanzung von Bäumen.
- Anregung zur Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser sowie zum Überflutungsnachweis.
- Anregung zu Bodenverunreinigungen sowie im Rahmen der Beseitigung/Entsorgung derer zum Umgang und zu Untersuchungserfordernissen der anfallenden Aushubmassen sowie zu Gebäudeschadstoffen.
- Anregung zu Kampfmitteln und daraus resultierenden Überprüfungserfordernissen im Vorfeld der Vorhabenumsetzung.
- Hinweis zu den Anforderungen an die Abfallentsorgung, im Rahmen dessen dem Erfordernis zum Befahren von privaten Flächen und dem Hinweis zur Vermeidung von Rückwärtsfahren und daher der Vorhaltung von ausreichend dimensionierten Wendeanlagen bezogen auf den südlich der Planstraße gelegenen Quartiersabschnitt.
- Anregung zur Berücksichtigung vorhandener Richtfunkstrecken sowie deren möglicher Betroffenheit bei einer Bebauung mit einer Höhe von über 38 m über Bodenniveau.
- Anregung zu neuen Schutzabständen der geplanten Gebäude zum vorhandenen Funkturm östlich des Plangebiets.
- Hinweise zu vorhandenen Leitungstrassen innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße, insb. einer Ferngasleitung.
- Anregung zum Freihalten von Feuerwehrbewegungsflächen sowie den Erfordernissen des Brandschutzes und im Rahmen dessen zu Anforderungen an Fassadenbegrünung und Wärmedämmverbundsysteme.
- Hinweis zur Hindernisbegrenzungsflächen des Flugplatzes Leverkusen.

Nach dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgten Änderungen des Planwerks, die allesamt in der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht aufgenommen und dokumentiert wurden.

Nach Abwägung der im Rahmen des Verfahrens nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende, redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgenommen:

- Redaktionelle Ergänzung/Anpassung (Streichung der Beispiele) der textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich Freizeit unter Ausschluss einer möglichen Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BImSchG.
- Klarstellung der textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung, dass diese nicht zusammenhängend realisiert werden muss, um den Belangen des Brandschutzes Rechnung zu tragen.
- Redaktionelle Ergänzung der nachrichtlichen Darstellung einer vorhandenen Ferngasleitung innerhalb der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Information sowie redaktionelle Aufnahme eines entsprechenden Hinweises.
- Redaktionelle Anpassung der zeichnerischen Festlegungen der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrten und Tiefgaragenausfahrten sowie Klarstellung, dass in den Bauphasen B und C die Einfahrt in die nördliche Tiefgarage nördlich beim Hotel und nur Ausfahrten südlich in die Planstraße erfolgen; in der Bauphase D dann zusätzlich Einfahrten von der Planstraße in die südliche Tiefgarage.
- Redaktionelle Ergänzung der textlichen Ausführungen zu Kennzeichnungen von Altlasten.
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zur Hindernisfreiheit des Flugbetriebs des Flugplatzes Leverkusen.
- Klarstellende Konkretisierung des Hinweises zu Kampfmitteln.
- Erstellung eines Gutachtens zur Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die erforderlichen Ableithöhen für Emissionsquellen im CHEMPARK mit dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen vorliegen, sowie entsprechende Ergänzung im Umweltbericht.
- Redaktionelle Ergänzungen und klarstellende Konkretisierungen im Umweltbericht zu den Themen Klimaschutz/-anpassung, Seveso, Lärm und Abfallentsorgungskonzept.
- Anpassungen des Durchführungsvertrags hinsichtlich insektenfreundlicher / dem Artenschutz dienender Beleuchtung zur Regelung der zusätzlichen Kriterien Beleuchtungsstärke, Dauer, Abstrahlrichtung, Höhe; auch Anpassung der textlichen Festsetzung zur Lichtfarbe

Nach eigener Prüfung wurden folgende, redaktionelle Änderungen zum Satzungsbeschluss vorgenommen:

- Klarstellende Anpassung der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs, insofern, dass der Geltungsbereich die RRX-Planung nachvollzieht (siehe auch oben).
- Klarstellung Bezugsgröße der Festsetzung notwendiger Stellplätze bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (als Ladengeschäfte).

- Redaktionelle Ergänzungen im Umweltbericht zu Klimaschutz und Klimaanpassung hinsichtlich Auswirkungen der Planung sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.
- Redaktionelle Anpassung im Umweltbericht zum Fernmeldeturm.
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zu Gehölzanzpflanzungen.
- Redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz vor Folgen von Störfällen um Verweis auf Durchführungsvertrag und Pflicht zur Weitergabe der Pflichten.
- Klarstellende Konkretisierung der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich der Interimslösung der geplanten Fuß- und Radwegebrücke.
- Klarstellende Ergänzung der Vorhabenbeschreibung über die verbindlichen Inhalte der Abbildungen der Vorhabenbeschreibung.
- Klarstellung der Vorhabenbeschreibung und der textlichen Festsetzungen (Hinweise) hinsichtlich Außerbetriebnahme oder Verlegung der Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen 0 KY1264“ (kurz: KY1651-KY1264).
- Klarstellende Konkretisierung der Vorhabenbeschreibung hinsichtlich Interimslösung Abfallentsorgung.
- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich Außerbetriebnahme der zu Beginn der Planung betroffenen Richtfunkverbindung.
- Anpassungen des Durchführungsvertrags hinsichtlich der einzuhaltenden Fristen der Durchführungsverpflichtungen, Ergänzung zeitlich gestaffelte Umsetzung des Freiraumkonzeptes aufgrund der erforderlichen Interimslösung der Abfallentsorgung.
- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich Gefälle der Planstraße.
- Anpassung des Durchführungsvertrags zur Berücksichtigung von Baunebenkosten hinsichtlich der Einzahlungssumme zur Sicherung der öffentlichen Erschließung.
- Ergänzung des Durchführungsvertrags zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Herstellung der Planstraße sowie der Fuß- und Radwegbrücke bei Nicht-Realisierung des Vorhabens.
- Anpassung des Durchführungsvertrags zur Konkretisierung der Interimslösung Abfallentsorgung.
- Ergänzung des Abfallkonzeptes als Anlage zum Durchführungsvertrag zur Sicherstellung der Abfallentsorgung im südlichen Abschnitt, sofern und solange eine Durchbindung in Richtung Süden gemäß der Rahmenplanung Postgelände Wiesdorf nicht möglich ist.
- Anpassung/Ergänzung des Durchführungsvertrags hinsichtlich der in Verwaltungsverfahren zu erbringenden Nachweise.
- Anpassung des Durchführungsvertrags hinsichtlich der Geltungsdauer (Außerkräftreten des Durchführungsvertrags).
- Ergänzung des Gestaltungshandbuchs als Anlage zum Durchführungsvertrag hinsichtlich weiter konkretisierter Maßgaben zur Gestaltung der Fuß- und Radwegebrücke.
- Anpassung des nicht bindenden Vorentwurfs zu den Außenanlagen als Anlage zum Durchführungsvertrag hinsichtlich Taxistände im nördlichen Straßenstich der Heinrich-von-Stephan-Straße und TG-Ein-/Ausfahrten (s. o.).
- Anpassung des Plans zu Grunddienstbarkeiten als Anlage zum Durchführungsvertrag, insbesondere im Bereich notwendiger Widerlager des Brückenbauwerks und für Abstützmaßnahmen im Falle einer Ersatzmaßnahme zur Planstraße ohne flankierende private Hochbauten.

Daneben liegen zur Beschlussvorlage zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neben den aktualisierten Planunterlagen noch folgende zusätzliche Gutachten vor:

- Statische Beurteilung, Planungsvorhaben Postgelände – Leitungsführung Telekom Planstraße Bereich Tiefgaragendurchfahrt (Spiessbach-Gerhards-Berg GmbH, 19.12.2022, Köln).
- Untersuchung des Bauvorhabens „Wiesdorf – westlich der Heinrich-von-Stefan-Straße/nördliches Postgelände“ auf die erforderliche Ableithöhe von Emissionsquellen des Chemparks (Peutz Consult, 11.4.2023, Düsseldorf).

Bei den Änderungen an Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Vorhabenbeschreibung als auch an den Abbildungen zur Vorhabenbeschreibung handelt es sich um redaktionelle Anpassungen/Änderungen und Ergänzungen, um Klarstellungen, als auch klarstellende Konkretisierungen. Aufgrund deren ist eine erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB nicht erforderlich.

Darüber hinaus betreffen die Änderungen sowohl städtische Grundstücke als auch Grundstücke des Vorhabenträgers und folgen den vorgetragenen Stellungnahmen im Verfahren. Eine Betroffenheit von Dritten ist nicht ersichtlich. Die Ergänzungen des Umweltberichts zu allgemeinen Klimaschutzbelangen enthalten keine neuen Ermittlungen oder Bewertungen, sondern fassen nur die an anderer Stelle getroffenen Aussagen zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammen.

Aus der vorsorglich eingeholten ergänzenden Untersuchung zu den Ableithöhen des CHEMPARKs ergeben sich keine neuen Erkenntnisse bezüglich der Schadstoffbelastung im Plangebiet. Die Untersuchung diene lediglich der Bestätigung, dass sich für den CHEMPARK durch die Planung keine zusätzlichen Anforderungen ergeben können. Änderungen am Durchführungsvertrag oder seiner Anlagen ziehen generell keine erneuten Beteiligungsverfahren nach sich.

#### Wesentliche Planinhalte:

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

Weitere Detailinformationen zur Planung können der Begründung in Anlage 12 und den Gutachten (siehe vor allem auch Vorlage Nr. 2022/1525) entnommen werden.

Durchführungsvertrag:

Der Durchführungsvertrag als integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB liegt zum Satzungsbeschluss in einer abgestimmten, durch die Vorhabenträgerin bereits unterzeichneten Fassung vor (siehe oben). Er umfasst Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, aber auch der städtischen Seite (z. B. Herichtung des o. g. Knotenpunkts auf dem Europaring/B8). Mit dieser Beschlussvorlage soll dieser vor Unterzeichnung durch die Stadt Leverkusen gebilligt werden.

Seit dem Sachstand der Beschlussvorlage zur Einleitung/Aufstellung und öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Vorlage Nr. 2022/1525) wurden die oben erläuterten Anpassungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags und seiner Anlagen vorgenommen. Anlagen des Vertrags sind dieser Beschlussvorlage beigelegt, sofern diese Änderungen erfahren haben.

Somit stellen sich die Regelungsinhalte weiterhin wie folgt dar, nämlich im Wesentlichen:

- die Verpflichtung zur Umsetzung des Gesamtvorhabens,
- einzuhaltende Fristen und Teilfristen (siehe unten),
- das Schließen eines Erschließungsvertrags,
- eine Sicherheitsleistung, hinterlegt bei der Stadt Leverkusen, zur Absicherung der durch die Vorhabenträgerin auf privatem Grund herzustellenden und später öffentlichen Erschließungsanlagen (siehe oben),
- die Verlegung von Telekommunikationsleitungen als zwingende Aufgaben der Vorhabenträgerin auf deren Kosten.

Eine detaillierte Wiedergabe des Durchführungsvertrags ist in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 12 der Vorlage) dokumentiert.

Auszug Fristen/Teilfristen aus dem Durchführungsvertrag:

<b>Fristen (verbindlich)</b>	<b>Hochbauabschnitt (HA) 1</b>	<b>HA 2</b>	<b>HA 3</b>
<b><u>Bauantrag einreichen</u></b>	<b>18 Monate nach Wirksamwerden Bebauungsplan (für HA 1 gesamt)</b>	<b>31.03.2027 (für HA 2 gesamt)</b>	<b>31.03.2029 (für HA 3 gesamt)</b>
<b><u>Baubeginn</u></b>	<b>jeweils 12 Monate nach Erteilung Baugenehmigung</b>		
<i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	<i>31.08.2027</i>	<i>31.03.2029</i>	<i>31.03.2031</i>
<b><u>Fertigstellung</u></b>	<b>jeweils 36 Monate nach Baubeginn</b>		
<b>bis spätestens</b>	<b>31.08.2030</b>	<b>31.03.2032</b>	<b>31.03.2034</b>

**Ergänzende Zusammenfassung weiterer, im Vertrag geregelte verbindlicher Fristen zur Herstellung des Hochbaus, der Tiefgarage und der zugeordneten**

<b>privaten Freianlagen</b>			
<b>Stellplätze Kfz/Fahrräder</b> (siehe § 3 Abs. 2e)	<b>jeweils zur Nutzungsaufnahme eines HA</b>		
<b>Begrünung Hochbau Dächer/Fassaden</b> (§ 3 Abs. 2f) <i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	<b>jeweils innerhalb von 3 Monaten nach vorzeitiger Nutzungsaufnahme der einzelnen HA</b>		
	30.11.2030	30.06.2032	30.06.2034
<b>Freianlagen</b> (siehe § 3 Abs. 2g) <i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	<b>jeweils innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellungsanzeige der einzelnen HA</b>		
	31.08.2031	31.03.2033	31.03.2035

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

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

Weitere Kosten entstehen der Stadt Leverkusen zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausnahme von Personalkosten sowie von erforderlichen, durch die Stadt Leverkusen zur eigenen Klärung beauftragten Beratungs- und Gutachtenleistungen zur Rechtssicherheit des Verfahrens, einschließlich Leistungsfähigkeit, der Vorhabenträgerin, zum Thema Immissionsschutz sowie zur statischen Machbarkeit der Verlegung der Telekomleitungen nicht.

Über den Durchführungsvertrag wird zudem die Anwendung des Gestaltungshandbuchs sowie eine Befassung des noch einzusetzenden Gestaltungsgremiums zwingend vorgeschrieben. Weiterführende Maßgaben sind u. a. zu den Themen Störfall/Seveso, Starkregenereignisse und weiteren Umweltbelangen, beabsichtigte Grundstücksübertragung der Flächen der Planstraße und Sicherung von Geh- und Fahrrechten (einschließlich Aufenthalt) und auch Abwicklung der Abfallentsorgung auf dem südlich der Planstraße gelegenen Abschnitt eingeflossen.

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

Das Planvorhaben zur Entwicklung des nördlichen Postgeländes (Beschlussvorlagen Nr. 2023/2026 zur 21. FNP-Änderung und Nr. 2023/2027 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 36/l) soll zwingend im Jahr 2023 zum Abschluss gebracht werden. Durch eine ausstehende behördliche Stellungnahme zum Thema Seveso, die auf Grund ihrer Relevanz zwingend abzuwarten war, konnten die regulären vorberatenden Gremien nicht mehr erreicht werden und mussten Sondersitzungen anberaumt werden. Die abschließenden Beschlussfassungen können in der regulären Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen eingeholt werden.

**Hinweise:**

Die Anlagen 1a bis 1e werden nur Gegenstand der nichtöffentlichen Sitzung.

Die Anlagen im DIN-A0-Format (Anlagen 5a, 6a, 7a, 8a und 9a) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt. Die zweifach eingestellten Dokumente, die im Änderungsmodus als auch in der bereinigten Fassung vorzufinden sind, werden nur in der bereinigten Fassung (10b, 11b, 12b) umgedruckt. Die Anlagen 13 bis 15d werden nicht gedruckt.

Im Ratsinformationssystem sind zudem alle Anlagen auch in farbiger Darstellung einsehbar.

**Anlage/n:**

20232027\_V36-I\_Satz\_1a\_NICHT ÖFFENTLICH\_Schreiben-DtRück\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_1b\_NICHT ÖFFENTLICH\_ErgänzSchreiben-DtRück\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_1c\_NICHT ÖFFENTLICH\_Leistungsfähigkeit\_LJ\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_1d\_NICHT ÖFFENTLICH\_KostenGutachten\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_1e\_NICHT ÖFFENTLICH\_Prognose-Leistungsfähigkeit\_E\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_2\_Geltungsbereich-vBPlan-VEP\_DIN A4\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_3\_Geltendes\_Planungsrecht\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4a\_1\_Abwägung 3-1 4-1\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4a\_2\_Abwägung 3-1 4-1\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4b\_1\_Abwägung 3-2 4-2\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4b\_2\_Abwägung 3-2 4-2\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4b\_3\_Abwägung 3-2 4-2\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_4b\_4\_Abwägung 3-2 4-2\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_5a\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt1\_original\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_5b\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt1\_DIN A3\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_6a\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt2\_original\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_6b\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt2\_DIN A3\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_7a\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt3\_original\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_7b\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt3\_DIN A3\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_8a\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt4\_original\_kompr\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_8b\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt4\_DIN A3\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_9a\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt5\_original\_kompr\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_9b\_Planzeichnung\_BPlan-VEP\_Blatt5\_DIN A3\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_10a\_TextlicheFestsetzungen\_Änderungsmodus\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_10b\_TextlicheFestsetzungen\_clear\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_11a\_Vorhabenbeschreibung\_Änderungsmodus\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_11b\_Vorhabenbeschreibung\_clear\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_12a\_Begründung-Umweltbericht\_Änderungsmodus\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_12b\_Begründung-Umweltbericht\_clear\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_13\_Gutachten Ableithöhen\_pws-e  
20232027\_V36-I\_Satz\_14\_Statik\_Telekomleitung\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_15a\_DV\_Abfallkonzept\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_15b\_DV\_Gestaltungshandbuch\_pws

20232027\_V36-I\_Satz\_15c\_DV\_AußenanlagenVorentwurf\_pws  
20232027\_V36-I\_Satz\_15d\_DV\_GehrechteGrunddienstbarkeiten\_pws