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

Anlage 18
Niederschrift
Rat 11.12.23
TOP 32 ö. S.

Vorhabenbeschreibung (VEP)

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

1 Gesamtvorhaben

1.1 Quartier

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

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

1.2 Entwicklung in Bauphasen und Bauzwischenständen

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

Hinweis: Zu diesem Zwecke wurde eine dreistufige Systematik eingeführt. Die übergeordnete Ebene der Bauphasen stellt die erforderlichen Maßnahmen in einen zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang innerhalb des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Die Ebene der Bauabschnitte nimmt eine räumliche Einteilung der Baumaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstücks zum Vorhaben Büro- und Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier vor und dient vorwiegend der Abgrenzung der Bauabschnitte der Untergeschosse und der Freianlagen. Die Bauabschnitte sind zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.
Schließlich beschreibt die Ebene der Hochbauabschnitte (HA) die Hochbaumaßnahmen des Vorhabens, diese sind ebenfalls zeichnerisch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Zuordnung der verschiedenen Ebenen des Umsetzungskonzeptes ist Tabelle 1 zu entnehmen.

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

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

Die Bauphasen sind gemäß der Beschreibung „Bauphasen und Bauzwischenstände" (siehe jeweils unten und Blatt 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) umzusetzen und werden im Durchführungsvertrag mit Fristen und ergänzenden Regelungen (siehe jeweils § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrags zu Fristen und §§ 4 bis 18 zu fachbezogenen Maßgaben) belegt.

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

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

und

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

Die generelle Baustellenabwicklung hat von Beginn an unmittelbar über den Europaring (B8) zu erfolgen. Hierzu ist, nach Bau des Knotenpunktes (ggf. zunächst provisorische Anbindung) auf dem Europaring (B8) durch die Stadt, in der Initialphase eine Anbindung herzustellen. Die Durchgängigkeit der bestehenden Rad- und Fußwegeachse muss zum Zeitpunkt der Herstellung der Anbindung als Brückenbauwerk, mindestens aber als Interimslösung im Sinne einer Umfahrung gemäß zeichnerischer Festlegung in Blatt 4 Bauphase A, gewährleistet sein. Ebenso ist mindestens eine Interimslösung für die in der bestehenden Rad- und Fußwegeachse verlaufenden Leitungen (Fernwärme, Wasser) zum Zeitpunkt der Herstellung der Anbindung herzustellen. Die Interimslösung der Leitungsverlegung kann beispielsweise durch eine temporäre Behelfskonstruktion gewährleistet werden. Im weiteren Bauverlauf werden die Baustellenverkehre über die dann errichtete Baustraße geführt, bevor die Planstraße zum Abschluss aller Baustellentätigkeiten dieses Vorhabens final hergestellt wird.

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

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

Klarstellend wird ferner festgehalten, dass folgende zeichnerische Festlegungen in Blatt 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dabei verbindlich umzusetzen sind: Die räumlichen Abgrenzungen der Bauabschnitte sind bindend. Die zeitliche Abfolge bei der Herstellung des Vorhabens, darunter auch die Baustellenabwicklung in Bauphase A und die temporär herzustellende Freifläche in Bauphase B, sind zwingend einzuhalten. Weiterhin sind die in Blatt 4 zeichnerisch festgelegten Richtungen der Verkehrsführung des ruhenden Verkehrs (Ein-/Ausfahrten Tiefgaragen) zum jeweiligen Zeitpunkt verbindlich umzusetzen. Die in Blatt 4 zeichnerisch dargestellte Quantität und Qualität der Freianlagen sind keine verbindlichen Vorgaben und richten sich nach der textlichen Beschreibung „Bauphasen und Bauzwischenstände" (siehe jeweils unten) sowie nach den textlichen Festsetzungen. Nicht bindend sind außerdem Plandarstellungen zum Straßenentwurf, zu Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Außengastronomie sowie zu Fassaden-/Dachbegrünung im Hochbau.

1.3 Leitungen und Richtfunkstrecken sowie Mobilfunkverbindungen

Als Voraussetzung für das gesamte Vorhaben ist auf Grund der geplanten Gebäude und deren Gebäudehöhen (sämtliche Hochbauabschnitte) entweder die Verlegung der betroffenen Richtfunkverbindung wie nachfolgend beschrieben oder die Umstellung und Außerbetriebnahme der betroffenen Richtfunkverbindung erforderlich.

Die Verlegung der bestehenden Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen 0 KY1264" hin zur geplanten Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen-Opladen 1 KY1267" sowie Änderungen an den folgenden Anschlussstellen sind dabei vor Beginn der Hochbaumaßnahmen umzusetzen, soweit es für den jeweiligen Betreiber notwendig ist:

- „Leverkusen 0" (Funkturm unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Höhe des Hochbauabschnitts 3.2),
- „Langenfeld 50" (Grünewaldstraße 31, Langenfeld (Rheinland)) und
- „Leverkusen-Opladen 1" (Reusrather Str. 38, Leverkusen).

Auf eigene Veranlassung der Telekom werden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telekom voraussichtlich keine Änderungsnotwendigkeiten durch die Vorhabenträgerin mehr bestehen. Im Folgenden wird daher die Auskunft des Betreibers der Richtfunkverbindung nachrichtlich aufgenommen:
Die o.g. Richtfunkverbindung wird überplant. Es ist vorgesehen, die bisherige Versorgung des Standortes KY1651 auf Glasfaserverbindungen umzustellen. Danach ist die Richtfunkverbindung obsolet und wird außer Betrieb genommen. Es wird davon ausgegangen, dass es zeitlich keine Kollision zwischen der internen Umschaltung (spätestens bis Ende 2023) und der Umsetzung des Vorhabens geben wird. Insofern bestehen aus Sicht eines beeinträchtigungsfreien Richtfunklinks (KY1651-KY1264) im Kontext zum vorliegenden Vorhaben keine Bedenken mehr.

Hinweis zu Richtfunkverbindungen:

- *In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkNr. 306556876 mit Site 351991299 sowie LinkNr. 306530362 und 306556863, wurden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. keine Änderungsnotwendigkeiten mehr bestehen. Im Folgenden wird daher die Auskunft des Betreibers der Mobilfunkverbindungen nachrichtlich aufgenommen:*
    - *Die Richtfunkverbindung LinkNr. 306556876 mit Site 351991299 wurde über die Richtfunkverbindungen LinkNr. 306557976 und 306557977 alternativ angebunden. Die Richtfunkverbindung LinkNr. 306556876 ist zurückgebaut.*
    - *Die Richtfunkverbindungen LinkNr. 306530362 und 306556863 wurden durch den Betreiber der Mobilfunkverbindungen zum Rückbau beauftragt.*

Als unabdingbare Voraussetzung zur Umsetzung des Gesamtvorhabens sind die derzeit auf dem Vorhabengrundstück im Bestand verlaufenden Leitungen der Telekom AG mit überörtlicher Bedeutung zu verlegen. Die Leitungstrasse wird künftig in der Planstraße geführt (siehe unten). Die bauliche Vorbereitung der Leitungstrasse (Leerrohre) ist als Bestandteil der Erschließungsmaßnahme in die Planstraße zum Zeitpunkt der Errichtung der Tiefgarage des Bauabschnittes 1 zu integrieren.

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

- *Trassenführung oberhalb des tragenden Deckenquerschnitts,*
- *Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenquerschnitts,*
- *Trassenführung unterhalb des tragenden Deckenquerschnitts.*

Im Ergebnis ist die Machbarkeit der Verlegung der Leerrohre bei allen drei Varianten grundsätzlich gegeben. Eine Konkretisierung bzw. Festlegung einer Umsetzungsvariante ist in der weiteren Planung auf Baugenehmigungsebene vorzunehmen.

1.4 Hochbau einschließlich Nutzungsstruktur, Immissionsschutz, Begrünung

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

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

Die Errichtung hat als Minimal- und Maximalvolumina des umzusetzenden Vorhabens gemäß der Planeintragung der Grundflächen der Hochbauabschnitte sowie aus Mindest- und Maximalgrenzen der vorgenannten Gebäudehöhenfestsetzung zu erfolgen. Die Geschossfläche gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt für das Vorhaben maximal 36.000 m². Darin sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen umfasst. Die maximalen Geschossflächen je Nutzungsart sind gemäß Festsetzung begrenzt.

1.4.1 Nutzungsstruktur

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

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

Örtlich zugeordnete Nutzungen	Hochbauabschnitt 1.1	Hochbauabschnitt 1.2	Hochbauabschnitte 2.1 + 2.2	Hochbauabschnitt 3.1	Hochbauabschnitt 3.2
Erdgeschoss	-Hotel -ein baulich in das Hotel integrierter Laden ohne Sortimentsbeschränkungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m²	-sonstige Beherbergungsbetriebe -Fitness-Studio Alternativ: -Einzelhandel -Betriebe des Ladenhandwerks -Ladendienstleistungen -Schank- und Speisewirtschaften	-Büro- und Verwaltungsgebäude -Räume für freie Berufe -Schank- und Speisewirtschaften Alternativ: -Einzelhandel -Betriebe des Ladenhandwerks -Ladendienstleistung	-Büro- und Verwaltungsgebäude -Räume für freie Berufe -Praxen-Einzelhandel -Betriebe des Ladenhandwerks -Ladendienstleistung -Schank- und Speisewirtschaften	-sonstige Beherbergungsbetriebe -Einzelhandel -Betriebe des Ladenhandwerks -Ladendienstleistungen Schank- und -Speisewirtschaften Alternativ: -Fitness-Studio
Obergeschosse	Hotel	-sonstige Beherbergungsbetriebe Alternativ: -Fitnessstudio (nur im 1.+2.OG)	-Büro- und Verwaltungsgebäude -Räume für freie Berufe	-Büro- und Verwaltungsgebäude -Räume für freie Berufe -Praxen	-sonstige Beherbergungsbetriebe Alternativ: -Fitnessstudio (nur im 1.+2.OG)

Spielräume bei der Ansiedlung ergeben sich lediglich für Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit und Wettannahmestellen gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

1.4.2 Begrünung der Hochbauten

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

1.4.3 Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall

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 und textlicher Festsetzung vorzuhalten.

1.5 Energie

Die Vorhabenträgerin setzt eine nachhaltige Energieversorgung des Quartiers um. Die Mindestanforderungen an die Wärmeversorgung sind den Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entsprechend zu erfüllen.
(Hinweis: Gemäß der Novellierung des GEG sollen ab dem 01.Januar 2024 alle neu eingebauten Wärmeerzeuger auf Basis von mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden.)
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Mindestanforderung zu der Versorgung von neu eingebauten Wärmeerzeugern mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zu erfüllen.
Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin 25 % der Bruttodachfläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie durch Photovoltaik- oder Solarthermie-Elemente vorzuhalten und einzusetzen. Darüber hinausgehende, für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignete Dachflächen sind entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Solarpflicht gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sowie unter technischen Aspekten (Verschattung) zu ermitteln und vorzuhalten.

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

Das Quartier ist für Fußgänger und Radfahrer überwiegend über den hochwertig gestalteten und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Boulevard („zentrale Achse") zu erschließen. Dieser entsteht sowohl nördlich als auch südlich der Planstraße. Über die zentrale Achse werden fußläufig die jeweiligen Hochbau}abschnitte erreicht.

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

Der nördliche Auftakt in das Quartier wird durch eine Platzaufweitung nach Norden gebildet, die mit einem Wasserspiel auszustatten ist. In diesem Bereich entsteht auch eine Hotelvorfahrt für den Hochbauabschnitt HA 1.1.

Die begrünten Bereiche einschließlich der die Standorte prägenden Großbäume sind in einer dem westlichen Blockrand angenäherten Achse je Blockinnenbereich einzuordnen, in die auch der größte Teil an oberirdischen Abstellplätzen für Fahrräder (ohne Überdachungen) integriert wird. Weitere Baumstandorte können nach Abstimmung mit der Stadt in der zentralen Achse unter Einhaltung der Grundidee gepflanzt werden. Für die Funktionalität und Gestaltqualität des Quartiers hat eine an der schrittweisen Entwicklung des Quartiers orientierte sukzessive Herrichtung der Außenanlagen zu erfolgen.

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

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

Die Nutzbarkeit der zentralen Achse durch die Öffentlichkeit einschließlich Kolonnadengang ist durch differenzierte Geh- und Fahrrechte und dem Recht zum Aufenthalt dinglich nach ihrer abschnittsweisen Realisierung zu sichern.

1.7 Erschließung und Mobilität

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

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

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

In Höhe der fußläufigen zentralen Achse ist eine plangleiche, barrierefreie Querungsmöglichkeit der Planstraße zwischen dem nördlichen und südlich gelegenen Quartiersabschnitt herzustellen. Zum anderen bestehen vom nördlichen und südlichen Stadtplatz aus kommend je eine Treppe mit wenigen Stufen, die auf das Niveau der Planstraße hinführt.
Im Straßenabschnitt sind östlich der Querung hierüber teilweise beiderseits auch Fußgängerverkehre zu führen. Richtung Westen sind lediglich auf der nördlichen Seite Radfahrer zu den Abstellmöglichkeiten in die Tiefgarage zu führen. Grundsätzlich besteht zwischen dem Tiefgaragenauslass und der Querungsmöglichkeit aber auch eine fußläufige Erreichbarkeit auf der nördlichen Seite der Planstraße. Eine fußläufige oder radgängige Anbindung an den Europaring ist nicht vorgesehen.

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

Fußläufig ist die Tiefgarage überwiegend über die Gebäudezugänge zu erschließen.

Im Endausbau hat die Einfahrt zur Tiefgarage sowie auch deren Ausfahrt vom Europaring kommend über den westlichen Teil der Planstraße zu erfolgen. Die Einfahrt wird von der Planstraße in den südlichen Tiefgaragenabschnitt führen, die Ausfahrt aus dem nördlichen Tiefgaragenabschnitt auf die Planstraße erfolgen. Allein der HA 1.1 verfügt darüber hinaus gehend über eine weitere Tiefgarageneinfahrt.

Private oberirdische Stellplätze für Kfz sind nicht vorgesehen.

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

Die bestehende Rad- und Fußwegetrasse, die im Bestand in Nord-Süd-Richtung westlich von HA 1 und 3 verläuft, erhält als Maßnahme der Vorhabenträgerin ein Brückenbauwerk, das durch die Errichtung der Planstraße erforderlich wird und diese überspannt. Das Brückenbauwerk wird gleichzeitig die bisher in der Radwegetrasse vorhandenen Leitungen für Fernwärme und Wasser aufnehmen. Die heute dort befindliche Leitungsführung geht aus den Planungen zum RRX (Rhein-Ruhr-Express) hervor, so dass die Leitungsverlegung in das Brückenwerk durch die Vorhabenträgerin nur bei fristgerechter Umsetzung refinanziert werden kann.

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

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

- Bereitstellung eines reduzierten Pkw-Stellplatzangebots (min. 319 ohne Carsharing und Behindertenstellplätze, insgesamt max. 450 Stellplätze),
- Herstellung notwendiger Fahrradabstellplätze (min. 166 Abstellplätze), davon 93 als oberirdische Fahrradabstellplätze,
- Carsharing (12 Stellplätze).

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

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

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

1.8 Ver- und Entsorgung

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

Die Entwässerung des Plangebietes ist in Richtung des Mischwasser- bzw. Regenwasserkanals in der Heinrich-von-Stephan-Straße zu orientieren. Ausgenommen hiervon ist ein noch zu bestimmender Teil der Planstraße, der, soweit die Topografie es nicht mehr zulässt, in Richtung des Regenwasserkanals des Europarings entwässert wird.
Westliche Teile der Planstraße können vorbehaltlich einer hydraulischen Überprüfung an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, der sich im südwestlichen Teil des Europarings befindet und dessen Fließrichtung nach Süden in Richtung Manforter Straße verläuft. Gegebenenfalls ist eine noch verbleibende Restfläche an den Regenwasserkanal im Europaring mit Fließrichtung Norden anzuschließen.
Für die an den Europaring anzuschließenden Flächen ist entsprechend der noch vorzunehmenden hydraulischen Überprüfung eine Zuflussbegrenzung vorzunehmen mit einer entsprechenden Rückhaltung.

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

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

Sämtliche Müllbehältnisse o.ä. für die Abfallentsorgung der Hochbauten sind nur in Gebäuden und Garagengeschossen integriert abzustellen. Die Leerung der Müllbehälter erfolgt oberirdisch.
Nördlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abholtag auf den privaten Grundstücksflächen an der Heinrich-von-Stephan-Straße östlich der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 aufzustellen. Die Aufstellung auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz" ist nördlich der Planstraße nicht zulässig.

Südlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abholtag auf der privaten Grundstücksfläche „Stadtplatz" aufzustellen. Die sonstigen Funktionen der Fläche (insbesondere Anfahrbarkeit und Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, Begrünung und Fahrradstellplätze) dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
Soweit die privaten Grundstücksflächen außerhalb von Gebäuden alleine nicht ausreichen, sind ergänzend gebäudeintegrierte Lösungen zu entwickeln.

Weiterführende Festlegungen sind im Durchführungsvertrag (einschließlich Abfallentsorgungskonzept) niedergelegt.

Bei der Gestaltung und Dimensionierung der Flächen (insbesondere des südlichen Stadtplatzes und hier bei der Ausbauvariante bis zur endgültigen Umsetzung einer Durchbindung über das südlich gelegene Grundstück) ist auf die Einhaltung des Arbeitsschutzes beim Ziehen und Entleeren der Abfallbehälter zu achten. Eine Abstimmung/Abschätzung des künftigen Behältervolumens mit den Entsorgungsbetrieben ist zugrunde zu legen. Des Weiteren sind die Vorgaben des § 18 Abs. 2 der Abfallentsorgungssatzung einzuhalten.

2 Bauphasen und Bauzwischenstände

Bauphase/Bauzwischenstand A

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

- Kündigung und Nutzungsaufgabe der Post/DHL *zu einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt*
- Herstellung Knotenpunkt auf dem Europaring/B8 durch die Stadt, oder mindestens zunächst als provisorische Anbindung, *Zeitpunkt der Herstellung gemäß Durchführungsvertrag* (nachrichtliche Maßnahme, außerhalb des VEP gelegen)
- Herstellung der nachfolgenden Erschließungsanlagen *als Voraussetzung für die Baustellenabwicklung zum im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt (= vor Beginn der Abrissmaßnahmen)*
- Herstellung der Fuß-/Radwegebrücke, mindestens aber Gewährleistung der Fuß-/Radwegequerung über die künftige Planstraße sowie der Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser), als Interimslösung gemäß Blatt 4
    - •• Herstellung einer Interimslösung für die Querung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser) gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A
    - •• Herstellung einer Interimslösung zur Führung der Fuß- und Radverkehre von Norden über Gehweg bzw. Fahrbahn der Heinrich-von-Stephan-Straße bis zur Einmündung der Planstraße in die Heinrich-von-Stephan-Straße von dort über die Interimstrasse zum bestehenden Fuß- und Radweg gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A; hierzu Absenkung des Bordsteins vom Übergang der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Interimstrasse. Die Interimstrasse ist asphaltiert herzustellen.
- Herstellung einer Anbindung der Baustelle an den Europaring/B8. Die Herrichtung ist so auszuführen, dass eine Verschmutzung des Knotenpunktes auf dem Europaring/B8 durch den Baustellenverkehr möglichst vermieden wird.
- Abriss sämtlicher oberirdischer Bauten auf dem Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf auf den Flächen nördlich der festgesetzten Planstraße sowie im Bereich der festgesetzten Planstraße selbst *nach Herstellung der oben genannten Erschließungsvoraussetzungen*

Bauphase/Bauzwischenstand B

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

- Verlegung der Richtfunkverbindung oder Nachweis über Umstellung und Außerbetriebnahme *als Voraussetzung gemäß Durchführungsvertrag (für sämtliche Hochbaumaßnahmen und somit bereits für Hochbauabschnitt HA 1.1) soweit vom Betreiber erforderlich.*
- Herstellung des Hochbauabschnittes HA 1 einschließlich der Tiefgarage und der Begrünung am Hochbau selbst (Dach- und Fassadenbegrünung einschließlich der Begrünung der TG-Einfahrt Hotel) *gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag*; bei genereller Baustellenabwicklung über die Anbindung an den Europaring/B8.
- Herrichtung eines ansprechenden „Bauzwischenzustandes" der Freianlagen des Quartiersentrée auf der in Blatt 4 im Bauphasenplan B gekennzeichneten Freifläche *in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung des HA 1 gesamt*. Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen und kann hinter den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückbleiben (z.B. ohne Wasserspiel). Zudem Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung *gemäß Frist im Durchführungsvertrag.*
- Herstellung der Freianlagen Nord mit Fertigstellung der Maßnahme *mit einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum* nach Fertigstellung des Hochbauabschnittes HA 1 gesamt, Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung *gemäß Frist im Durchführungsvertrag.*
- 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 in Blatt 1 vorzuhalten.
- Herstellung der Planstraße als „qualifizierte Baustraße" einschließlich mindestens der bituminösen Tragschicht, einschließlich aller Ver-/Entsorgungsleitungen und einschließlich der Unterbauung durch die Tiefgaragendurchfahrt samt Vorbereitung der Verlegung der Telekomleitungen (Leerrohre) *mit Fertigstellung des Hochbauabschnitts HA 1 samt des dazugehörenden Tiefgaragenabschnitts.*
- Die Baustraße stellt - nach der bisherigen provisorischen Anbindung - ab nun die zentrale Erschließung zur generellen Baustellenabwicklung dar.
- Herstellung einer Fuß-/Radwegebrücke über die künftige Planstraße einschließlich Verlegung der EVL-Leitungen (Fernwärme, Wasser) *innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist, spätestens bis zur Nutzungsaufnahme im Hochbauabschnitt HA 1.*
- Ermöglichung der Verkehrsaufnahme auf der „qualifizierten Baustraße" für den motorisierten Individualverkehr (MIV) einschließlich Öffentlichem Verkehr (ÖV, vor allem Busse) durch die Vorhabenträgerin *spätestens zur Nutzungsaufnahme des Hochbauabschnitts HA 1.* Die Planstraße verbleibt in diesem Bauzustand weiterhin im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht der Baustraße obliegt auch nach Verkehrsaufnahme der Vorhabenträgerin.
- Erschließung der Hochbauabschnitte für den ruhenden Verkehr *gemäß Regelung im Durchführungsvertrag (nach Verkehrsaufnahme auf der Baustraße und zur Nutzungsaufnahme HA 1 gesamt)* gemäß der TG-Erschließungssituation in Blatt 4 mittels einer TG-Einfahrt am HA 1.1 und einer TG-Ausfahrt am HA 1.2 unmittelbar nördlich der Planstraße.
- Die Verkehrsaufnahme auf der Planstraße als „qualifizierte Baustraße" und die vollständige Herstellung der Tiefgarage im Bauabschnitt 1 einschließlich der vorgenannten Ein- und Ausfahrten sind Voraussetzung für die Nutzungsaufnahme in den Hochbauabschnitten HA 1.1 und HA 1.2.

Bauphase/Bauzwischenstand C

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

- Herstellung der Hochbauabschnitte HA 2.1 und 2.2 einschließlich der Tiefgaragenabschnitte und Begrünung der Hochbauabschnitte selbst (Dach- und Fassadenbegrünung) *gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag.*
- Herstellung der noch nicht hergestellten Abschnitte der Freianlagen Nord, Fertigstellung der Maßnahme *in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung der Hochbauabschnitte HA 2 gesamt,* Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung *gemäß Frist im Durchführungsvertrag.*
- Erschließung der Hochbauabschnitte für den ruhenden Verkehr wie in Bauphase B gemäß der Tiefgaragenerschließungssituation in Blatt 4 mittels einer TG-Einfahrt am HA 1.1 und einer
TG-Ausfahrt am HA 1.2 unmittelbar nördlich der Planstraße.

Bauphase/Bauzwischenstand D

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

- Herstellung der Hochbauabschnitte HA 3.1 und 3.2 einschließlich der Tiefgaragenabschnitte und Begrünung der Hochbauabschnitte selbst (Dach- und Fassadenbegrünung) *gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag.*
- Herstellung der Freianlagen Süd, Fertigstellung der Maßnahme *in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung der Hochbauabschnitte HA 3 gesamt;* dabei - sofern eine Durchbindung in Richtung Heinrich-von-Stephan-Straße auf den südlich gelegenen Flächen nicht möglich ist - zunächst lediglich Herstellung einer vorläufigen Wendemöglichkeit (mit reduzierter Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen und der oberirdischen Fahrradstellplätze von Bauabschnitt 3) *bis zur Entwicklung des südlichen, außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Abschnitts des Postgeländes.* Eintragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung *gemäß Frist im Durchführungsvertrag.*
- Erschließung der Hochbauabschnitte für den ruhenden Verkehr *gemäß Regelung im Durchführungsvertrag (ab erster Nutzungsaufnahme im HA 3)* gemäß der Tiefgaragenerschließungssituation in Blatt 4 mittels einer südlich der Planstraße gelegenen TG-Einfahrt am HA 3.1 und einer nördlich an die Planstraße angebundenen TG-Ausfahrt am HA 1.2 sowie einer ergänzenden TG-Einfahrt am HA 1.1.
- Finale Herstellung der Planstraße nach Fertigstellung des HA 3 gesamt und der Freianlagen Süd (mit ggf. nur vorläufiger Wendemöglichkeit) *nach einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum*; anschließend Übergang Eigentum, Verkehrs- und Unterhaltungspflicht auf die Stadt.
- Langfristig bei Umsetzung der Rahmenplanung auf den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken: Aufgabe der Wendemöglichkeit mit Herstellung (Endausbau) der Begrünungsmaßnahmen und der oberirdischen Fahrradstellplätze des Bauabschnitts 3 nach Realisierung des südl. Abschnitts des Postgeländes und Durchbindung der zentralen Achse.

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
....

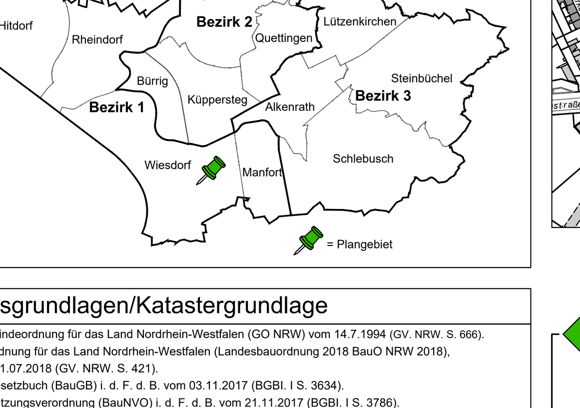
Ausfertigung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenbeschreibung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und hinweisenden Darstellungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... überein.
Die Satzung wird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

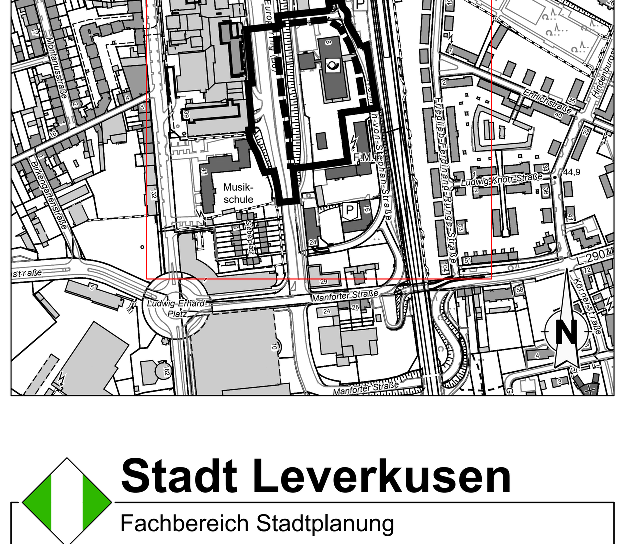
Leverkusen, den ....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
....

Lage im Stadtgebiet



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 3 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: 24.11.2023	....	....