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

Textliche Festsetzungen

1 ZULÄSSIGES VORHABEN

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier. Das zulässige Vorhaben wird ergänzend zur Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des VEP und der Planzeichnung durch die nachfolgenden Festsetzungen Ziffer 1 bis Ziffer 15 (gemäß § 12 BauGB; § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW) bestimmt.

Zur näheren Bestimmung der Zulässigkeit wird das Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier gemäß Planeintrag in die Bauabschnitte 1 bis 3 und darin in die Hochbauabschnitte 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 untergliedert.

1 Vorhaben eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird ein Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier festgesetzt. Es dient der Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Beherbergungszwecken.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ausschließlich die nachfolgend genannten Nutzungen allgemein zulässig:

1. Hochbauabschnitt 1.1: Zulässig ist ein Hotel, dessen Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen, sowie im Erdgeschoss ein baulich in das Hotel integrierter Laden ohne Sortimentsbeschränkungen mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m².
2. Hochbauabschnitt 1.2: Zulässig sind sonstige Beherbergungsbetriebe, deren Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind auch Fitness-Studios zulässig.
3. Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2: Zulässig sind Büros, Verwaltungen und Räume für freie Berufe. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
4. Hochbauabschnitt 3.1: Zulässig sind Büros, Verwaltungen, Räume für freie Berufe und Praxen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
5. Hochbauabschnitt 3.2: Zulässig sind sonstige Beherbergungsbetriebe, deren Konferenz-, Gast- und Aufenthaltsräume nur den eigenen Übernachtungsgästen und den eigenen Beschäftigten zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss auch Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 2.5, Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind auch Fitness-Studios zulässig.

Den Einzelhandelsbetrieben, Betrieben des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zugehörige Nebenräume, z. B. Büro-, Lager- und Sozialräume, sind auch in anderen Geschossen zulässig.

Sonstige Beherbergungsbetriebe im Sinne der Festsetzung sind Beherbergungsbetriebe, in denen

- wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt eine zeitlich befristete Aufenthaltsdauer von maximal 6 Monaten angeboten wird,
- die Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises und eine eigenständige Haushaltsführung für die maximal zulässige Aufenthaltsdauer unzulässig ist,
- eine verbrauchsabhängige Abrechnung von Nebenkosten unzulässig ist,
- Dienstleistungsangebote wie täglicher Reinigungs-, Wäsche- und Lieferservice angeboten werden und
- eine durchgängig verfügbare Rezeption angeboten wird.

Betriebe des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen im Sinne der Festsetzung sind Ladenlokale, in denen

- personengezogene handwerkliche Tätigkeiten und Dienstleistungen für die den Betrieb aufsuchenden Kunden verrichtet werden, wie z. B. Friseure, Nagelstudios, Kosmetikstudios, Tattoo und Piercingstudios, Fotografen, oder
- handwerkliche Tätigkeiten und Dienstleistungen an Gegenständen erbracht werden, die der Kunden z. B. zur Änderung, Reparatur, Reinigung oder Pflege persönlich in dem Betrieb abgeben, z. B. Schuhmacher, Änderungsschneiderein, Reinigungen, Uhrmacher, Handyreparaturläden oder
- sonstige Dienstleistungsangebote für die den Betrieb persönlich aufsuchenden Kunden erbracht werden, z. B. Bankfiliale, Reisebüros, Versicherungsvertretungen, Immobilienmakler, Telekommunikationsanbieter.

Ausgenommen vom Begriff des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen im Sinne der Festsetzung sind Wettannahmestellen, Bordelle und bordellartige Betriebe.

2.2 Allgemein zulässig sind gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenfahrrädern.

2.3 Ausnahmsweise können im Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten des Nutzungstyps „Freizeit", wenn eine Risikoerhöhung hinsichtlich schwerer Unfälle i. S. d. § 50 BImSchG auszuschließen ist. Dabei sind die Bewertungsmaßstäbe Seveso-Betrachtung der TÜV Rheinland Industrie Service GmbH vom 14.09.2022 zugrunde zu legen.
2. Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens/Einzelhandelsbetriebs in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Ladens / Einzelhandelsbetriebs, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

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

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

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

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

Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Erotik sind nicht zulässig.

Für Randsortimente gelten keine Beschränkungen.

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

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

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

Zuordnung der Warengruppen der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

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

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend):
- Fahrräder und Zubehör
- Lampen / Leuchten
- Teppiche
- Motorradbekleidung (inkl. Motorradschutzkleidung)
- Kinderwagen / Kindersitze
- Zoowaren (inkl. lebende Tiere)
- Campingartikel
- Sport- und Camping-Großgeräte
- Jagdartikel und Waffen
- Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware" wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)
- Möbel, Matratzen, Bettwaren (z.B. Oberbetten, Steppdecken, Kopfkissen)
- Baumarktsortimente (u.a. Eisenwaren, Farben, Tapeten, Bodenbeläge (z.B. Fliesen, Teppiche, Laminat) Werkzeuge, Sanitärartikel)
- Gartensortimente (inkl. Gartengeräte, Topfpflanzen, Düngemittel, Pflanzgefäße)

unterstrichene Sortimente: Zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Vorgabe des LEP NRW
Quelle: cima (2017)

2.7 Die Zulässigkeit von Nebenanlagen richtet sich nach § 14 BauNVO. Darüber abweichend gilt:

1. Sonstige oberirdische Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen einschließlich deren Ladeinfrastruktur, Pflanzbeeten und deren Umfassungen, ein Dosenfeld (Gestaltungsbereich Wasser), Leuchten, Anlagen der Außenwerbung nach Maßgabe der Ziffer 12, Platzmobiliar und Mobiliar der Außengastronomie nur außerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen „GF 1" und „GF 2" zulässig. Die Einschränkung gilt entsprechend für die Flächen zwischen den Gebäudeaußenwänden und den Flächen „GF 1" bzw. „GF 2" für den Fall, dass die Gebäudeaußenwand gemäß Ziffer 4 von der festgesetzten Grundfläche der Hochbauabschnitte zurücktritt.
2. Dauerhafte Mülltastenlösungen sind nur in Gebäuden und Garagengeschossen integriert zulässig.

2.8 Kfz-Stellplätze sind nur in Garagengeschossen und sonstigen Geschossen unterhalb der im Plan festgesetzten Höhe des Straßenniveaus von 47,5 m ü. NHN zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche

Die Grundflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans wird mit 1,0 festgesetzt.

3.2 Zulässige Geschossfläche

3.2.1 Die zulässige Geschossfläche i. S. d. § 20 Abs. 3 BauNVO wird innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans auf folgende Maße begrenzt:

1. Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt höchstens 36.000 m².
2. Die zulässige Geschossfläche für Schank- und Speisewirtschaften beträgt insgesamt höchstens 1.400 m².
3. Die zulässige Geschossfläche für
   a. Arztpraxen, sonstige Betriebe mit medizinischen Dienstleistungen oder Therapieangeboten,
   b. Ladenkioske und Schalterräume in Verwaltungen, Dienstleistungsbetrieben und Betrieben des Ladenhandwerks und der Ladendienstleistungen, die für den Kunden frei zugänglich sind,

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

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

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

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

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

3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

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

4 Grundflächen der Hochbauabschnitte

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

- Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Feuerwehrzufahrten,
- die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche „GF 2",
- private Ein- und Ausfahrt Tiefgarage,
- begrünte private Grundstücksfreiflächen,
- Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Nicht als Vortreten gelten Vordächer, Balkone, Erker, Loggien, Rücksprünge, Arkaden, Laubengänge, Sonnenschutzanlagen, Markisen, Rankgerüste, Fassadenbegrünungen, Fassadenverkleidungen, Fassadenbeleuchtungen, Werbeanlagen, Fahnenmasten, Fahnen, Werbefahnen, Werbeschilder, Werbetransparente, Werbeplakate, Werbeleuchten, Werbeanlagen mit Wechselbildern, Werbeanlagen mit Lichtwechsel, Werbeanlagen mit Lichtlaufbändern, Werbeanlagen mit Lichtbändern, Werbeanlagen mit Lichtpunkten, Werbeanlagen mit Lichtstreifen, Werbeanlagen mit Lichtschläuchen, Werbeanlagen mit Lichtschriften, Werbeanlagen mit Lichtbildern, Werbeanlagen mit Lichtprojektionen, Werbeanlagen mit Lichtspielen