

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/2693

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-240-II-ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

08.11.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2019	Beratung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"

- Beschluss über die Aufstellung
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beschlussentwurf:

1. Für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“.
3. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Opladen, Flur 5, Flurstück 1087, Teil-Flurstücke 1079, 1080, 1116, 1205 und 1236 sowie in der Gemarkung Opladen, Flur 9, Teilflurstücke 149, 157, 180, 484, 677, 692, 699 und 733. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.
4. Der Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs“ (Anlagen 2 und 3 der Vorlage) einschließlich der Entwurfsbegründung (Anlage 5 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
5. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Manfred Maas / FB 61 / 406 - 6139

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Mit diesem Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung der Quartiersentwicklung auf den Flächen der nbso/Westseite geschaffen. Das Planverfahren zum Projekt nbso/Quartier westlich des Bahnhofs gehört zu den priorisierten Projekten.

Das Planverfahren ist im Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung 2019 - 2020 (vgl. Vorlage Nr. 2019/2714) in Priorität 1A enthalten.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Gemäß Kosten- und Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leverkusen keine Kosten. Die Kosten der Planerarbeitung inkl. Gutachten werden von einem Investor getragen. Die nbso wird mit dem Investor darüber hinaus einen städtebaulichen Vertrag schließen, in dem die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten und die Folgekosten des Bebauungsplanes geregelt werden.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Gemäß Kosten- und Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme der nbso GmbH.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung:

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Aushang der Bauleitpläne der Entwurfsbegründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

Begründung:

Lage des Plangebietes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ beinhaltet in der Gemarkung Opladen, Flur 5, das Flurstück 1087, die Teilflurstücke 1079, 1080, 1116, 1205 und 1236 sowie in der Gemarkung Opladen, Flur 9, die Teilflurstücke 149, 157, 180, 484, 677, 692, 699 und 733.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung:

Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen einschließlich des Bahnhofes Leverkusen-Opladen sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ städtebaulich entwickelt werden.

Im Zuge der Entwicklung auf der Westseite wurden durch die Stadt Leverkusen in Kooperation mit der Deutschen Bahn AG, die Gleise der überwiegend für den Güterverkehr genutzten Eisenbahntrasse 2324 Duisburg-Wedau – Niederlahnstein im Bereich der „neuen bahnstadt opladen“ an die parallel verlaufende Strecke 2730 Köln-Mülheim – Wuppertal verlegt, um hier eine Bündelung der Gleise zu erreichen. Hierdurch wurden östlich der bestehenden Ortslage in erheblichem Umfang Flächen verfügbar, die einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Durch die Verlegung der Gütergleise ergibt sich die Möglichkeit, den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) Opladen in zentraler Lage in Kombination mit der 2015 errichteten Bahnhofsbrücke und dem neuen Bahnhofsbereich verkehrlich neu zu ordnen und zu gestalten. Die geplante Lage des ZOB ermöglicht kurze Wege und erleichtert die Orientierung der Fahrgäste.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen und verkehrlichen Konzeptes zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Gesamtentwicklungsmaßnahme zu gewährleisten, wurde gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan (Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“) ist rechtswirksam.

Zur Qualifizierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsquartiers im Norden der nbso-Westseite wurde 2018 ein dialogorientiertes Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens sollte ein betriebliches und architektonisches Konzept zur Umsetzung dieses Projektes gefunden werden. Ausgewählt wurde das Konzept der Momentum Real Estate mit dem Entwurf von kadawittfeldarchitektur Aachen.

Der Entwurf sieht eine Anbindung an die bestehende Stadtstruktur und deren Maßstäblichkeit durch die Ausbildung von einzelnen Baukörpern, den sogenannten „Stadt-Steinen“, vor. Im nördlichen Quartiersbereich befindet sich das größte Gebäudeensemble in dessen Erd- und ersten Untergeschoss Handelsflächen vorgesehen sind. Auf dem Sockelgeschoss sollen fünf dieser „Stadt-Steine“ angeordnet werden. Im Süden des Quartiers befinden sich zwei weitere kleinere Gebäudeensemble mit jeweils zwei „Stadt-Steinen“ auf einem Sockelgeschoss. In diesen Sockelgeschossen sollen ebenfalls Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sowie Dienstleistungsbetriebe.

Ab dem ersten Obergeschoss bieten die Baukörper im gesamten Quartier Raum für die Nutzungen Wohnen, Büro, Dienstleistung und Beherbergungsgewerbe.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein weiterer Baukörper südlich angrenzend an den Nordkreisel, der zudem Raum für Dienstleistungsgewerbe bietet. Die Anordnung und Ausbildung der einzelnen Baukörper entsprechen nicht in Gänze den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes 208 B/II. Darüber hinaus ist aufgrund der vorliegenden hohen Schallimmissionen das neue städtebauliche Konzept schalltechnisch zu überprüfen und diesbezüglich konkretere Festsetzungen zu treffen.

Für den rechtswirksamen Bebauungsplan ist somit eine Änderung notwendig, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich zu sichern.

Verfahrensstand:

Für das gesamte Areal der nbso/Westseite liegt der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 208/II „Opladen - nbso/ Westseite“ aus dem Jahr 2013 vor (Vorlage Nr. 2378/2013). Aufgrund der Größe des Plangebietes, der zeitlichen Abfolgen sowie der Komplexität des gesamten Bebauungsplanverfahrens wurden hieraus verschiedene Teilbebauungspläne erstellt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 240/II befinden sich innerhalb der bislang in den Bebauungsplänen Nr. 208 B/II und 208 A/II, III festgesetzten Sondergebietsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Planung bereits im Rahmen des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens 2018 in der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Weiteres Verfahren:

Es ist vorgesehen, die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 240/II in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.2019 beschließen zu lassen.

Hinweis:

Alle zum Bebauungsplan gehörigen gutachterlichen Stellungnahmen (Anlagen 5 bis 7.2 der Vorlage) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes im Originalmaßstab M 1:500 (Anlage 3 der Vorlage) werden nur im Ratsinformationssystem bereitgestellt und nicht mit der Vorlage gedruckt.

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Abstimmungen zu diesem Bebauungsplan gestalteten sich aufgrund der komplexen Themen umfassender als erwartet. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist jedoch zügig durchzuführen, da insbesondere die Grundstücksverkäufe im Zusammenhang mit dem Haushalt zu betrachten sind.

Anlage/n:

240_II_03_Anlage_01_Auslegung_Geltungsbereichsplan

240_II_03_Anlage_02_1_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A3

240_II_03_Anlage_02_2_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_2_Textliche_Festsetzungen_A3

240_II_03_Anlage_03_1_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_1_A0

240_II_03_Anlage_03_2_Auslegung_Bebauungsplan_Blatt_2_Textliche_Festsetzungen_A0

240_II_03_Anlage_04_Auslegung_Textliche Festsetzungen

240_II_03_Anlage_05_Auslegung_Begründung_Umweltbericht

240_II_03_Anlage_06_Auslegung_Gutachten_Verkehrsuntersuchung

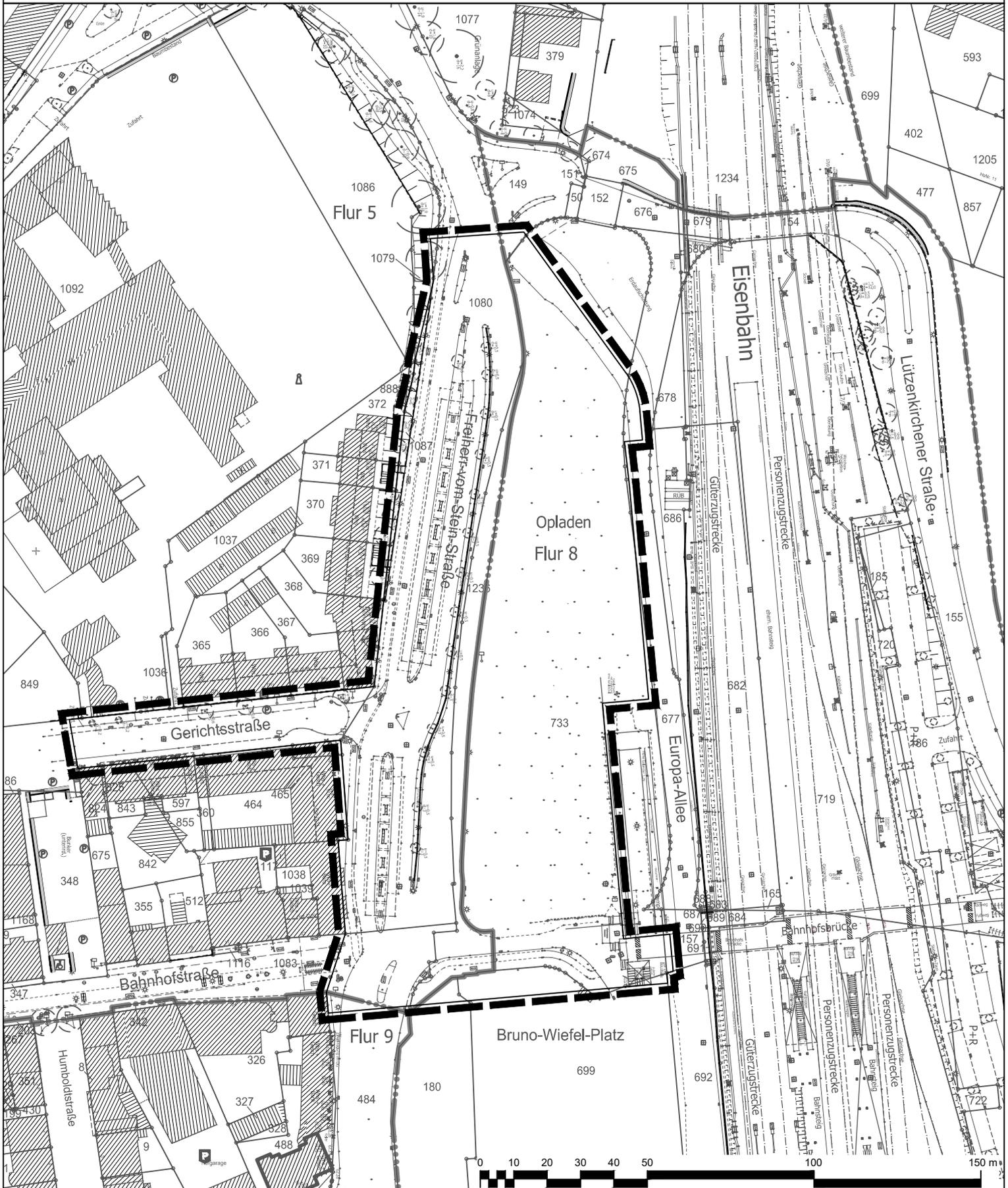
240_II_03_Anlage_07_1_Auslegung_Gutachten_Schallschutz_190716

240_II_03_Anlage_07_2_Auslegung_Gutachten_Schallschutz_Ergänzung_190829

240_II_03_Anlage_08_Auslegung_Städtebaulicher_Vertrag_Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2019/2693



 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 240/II
"Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Maßstab 1:1500 Stand: Oktober 2019

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bearb./CAD: Geplottet/gedruckt am: 10.10.2019

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\240_II_Opladen_nbso_Quartier_westlich_des_Bahnhofs\00_Projektvorlauf\

Dateiname: 20191010_Anlage1_M1500.dwg Zuletzt gespeichert am: 10.10.2019

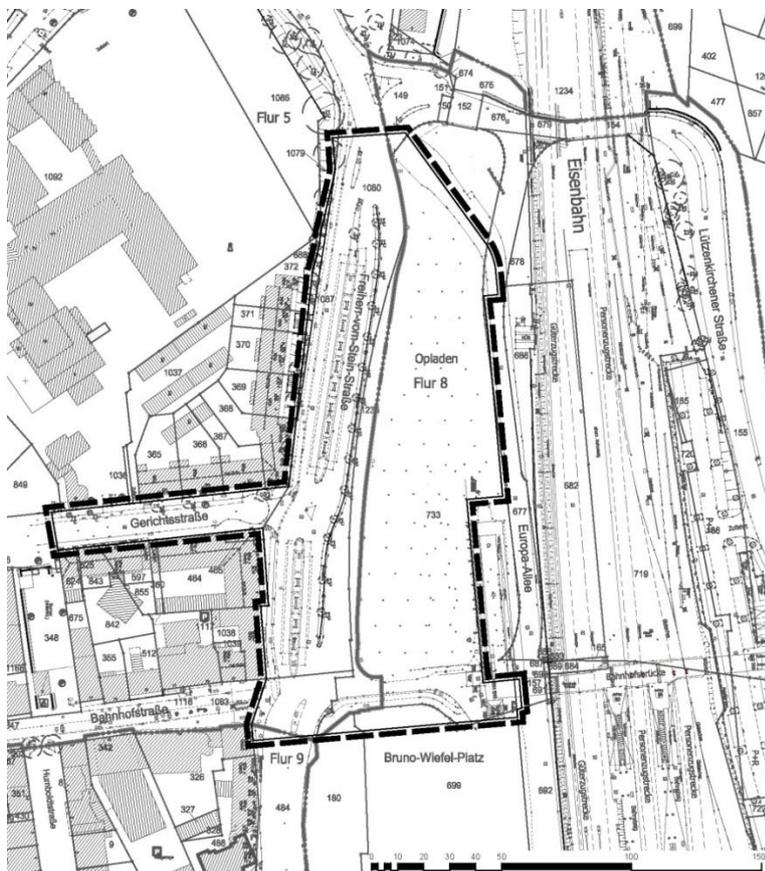




Bebauungsplan Nr. 240/II

„Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“

Textliche Festsetzungen zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)



Stand: Oktober 2019

Bearbeitung:

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

in Zusammenarbeit mit

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen

Kasinostraße 76a, 52066 Aachen



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO 1.1 und 1.2) Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen“ festgesetzt.

Die Teilbereiche SO 1.1 und 1.2 dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.400 m².

Einzelhandelsnutzungen sind nur als Bestandteil des Einkaufszentrums und nur im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2017 sind zulässig und dürfen die in Spalte 2 benannten Verkaufsflächenobergrenzen (max. VK) nicht überschreiten (die Liste der Wirtschaftszweige (WZ) kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden):



Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	max. VK
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	2.600 m ² (davon max. 250 m ² Drogerieartikel und 200 m ² sonstige Sortimente)
Bekleidung/Wäsche	1.200 m ²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	1.200 m ²
Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m ²
Babyartikel *	800 m ²
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren	500 m ²
Spielwaren	300 m ²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	400 m ²

* Babyartikel sind in der Leverkusener Liste nicht als eigenständige Sortimentsgruppe enthalten; abweichend von der Leverkusener Liste wird unter „Babyartikel“ das spezialisierte Warenangebot für Säuglinge und Kleinkinder (ca. 1. – vollendetes 3. Lebensjahr) aus den nachfolgenden Sortimentsgruppen der Leverkusener Sortimentsliste zusammengefasst: Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Bekleidung, Spielwaren, Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Bücher, Schuhe.

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2017 sind innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Andere Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind in allen Geschossen zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie.

Unzulässig sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig:

1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Verwaltung, Büros und Praxen,
3. Dienstleistungen,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 ab dem ersten Obergeschoss zulässig.



Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.2) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

1.1.2 Sondergebiet (SO 1.3 - 1.4) Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss (s. IV. Anhang) der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2017.

Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Als weitere Nutzungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig:

1. Gastronomie,
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Büros und Praxen,
4. Dienstleistungen,
5. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Unzulässig sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.3 - 1.4) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

2.1.1. Höhe baulicher Anlagen



Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten

- **A, B und C**
- **D und E**
- **F, G und H**
- **I und J**

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

2.2. Oberstes Geschoss

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Geschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauN-VO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten **F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P** und **Q** eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit **aa** gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.



4. Tiefgaragen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Tiefgaragen und andere zulässige Nutzungen im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 – 1.4) nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit G bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnungsgewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räu-



men sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	$L_a - 25$	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Die erforderlichen, gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. anzuwenden.

6.2. Aufenthaltsräume

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden entlang der festgesetzten Baulinie, zwischen den Punkten **L** und **M**, Fenster zu Aufenthaltsräumen gemäß TA Lärm (2017) bis einschließlich zweitem Obergeschoss (s. IV. Anhang) nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

6.3. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt.



Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.4. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

6.5. Außenwohnbereiche

1) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit **(a)** bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

2) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit **(b)** bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ostseite zulässig.

3) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind innerhalb der mit **(c)** bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter **6.5 1) – 3)** abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird oder durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

6.6. Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1



(Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $DL_a > 8$ dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-L_{sw} 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung $DLR > 24$ dB und der Schallabsorption $DL_a > 8$ dB.

3) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

4) Eine Nutzung der zur Freiherr-vom-Stein-Straße ausgerichteten Ausfahrt der Tiefgarage ist zum Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig.

6.7. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhausen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von $R'_w = 25$ dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von $R'_w = 12$ dB herzustellen. Die Rolltore sind während der Verladung geschlossen zu halten.

7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2. Dachbegrünung extensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV – IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.



Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.3. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 – 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des SO 1.2, 1.3 und 1.4 sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten **F, G, H, I, J**,



K, L, M, N, O, P und **Q** mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

9.1. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

9.1.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 – 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikfarben DB 701,702,703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3 Absatz 2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den durch **bb** gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

9.1.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauONRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

9.2. Dächer

9.2.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 – 20 Grad zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von IV, V, VI und IX sind nur Dächer mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 - 20 Grad zulässig.



Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

9.2.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9.2.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern im SO 1.1 – 1.4 und auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 sind unzulässig.

Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.

Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

9.4. Werbeanlagen

9.4.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 - 1.2) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Gewerbebetriebe im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass



Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

9.4.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

9.4.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

9.4.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

9.4.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauONRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1 – 9.4.4 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

II. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzes zu Grunde zu legen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.



III. Hinweise

1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

2. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

5. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.



6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

8. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.

Das durch die Güterzugvorbeifahrten verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementsprechend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abgestimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich.

Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen.

9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkstrecke.

Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 18,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.

10. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße/Europa-Allee zu erfolgen. Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.



11. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalan schlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

12. Ver- und Entsorgung

Es sind bei der weiteren Planung ausreichend große Stellplatzflächen für Abfallsammelbehälter zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass die Gewerbeabfallverordnung eine umfassende Getrennthaltung der verschiedenen Abfallfraktionen (§ 3 GewAbfV) fordert um eine Wiederverwendung/Recycling der Abfälle zu ermöglichen. Darüber hinaus sind für das Gewerbe Stellflächen für die beseitigungspflichtigen Restmüllabfälle zu berücksichtigen, die im Rahmen des kommunalen Anschluss- und Benutzungszwangs (§ 6 Abfallentsorgungssatzung – AES) auf der Grundlage des § 10 AES zu ermitteln sind.

Bei der Einrichtung der Standplätze sind die Vorgaben des § 16 AES zu beachten.

In Abhängigkeit der beabsichtigten Anzahl neuen Wohnraums ist ab 500 Einwohnern der Standplatz für eine Wertstoffinsel (Altglas, Alttextilien, evtl. Elektroaltgeräte) einzuplanen.

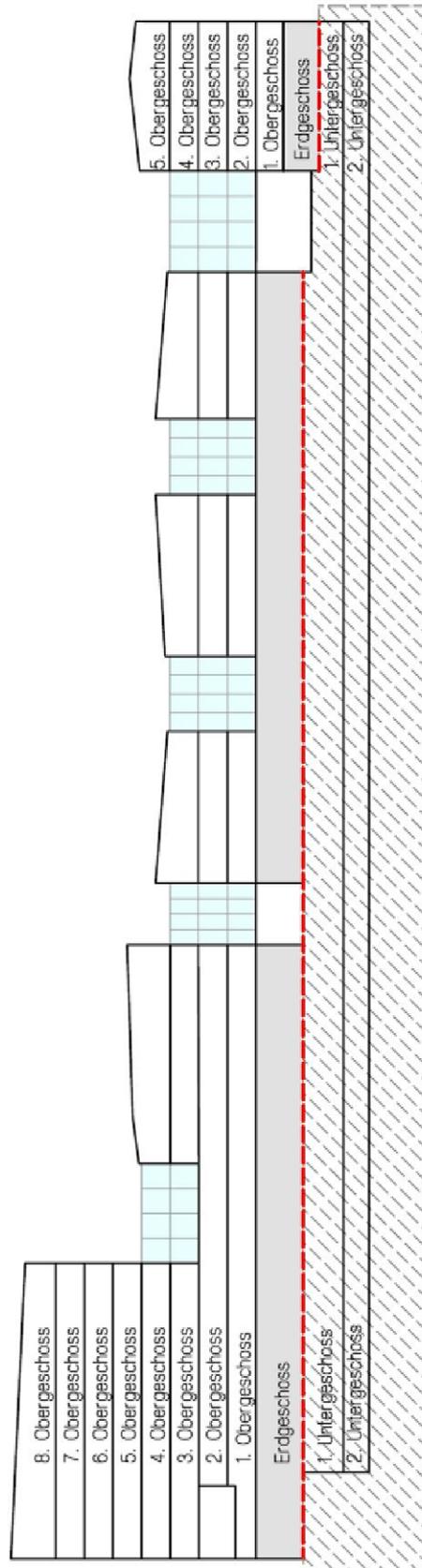
13. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN–Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



IV. Anhang

Definition Geschosse

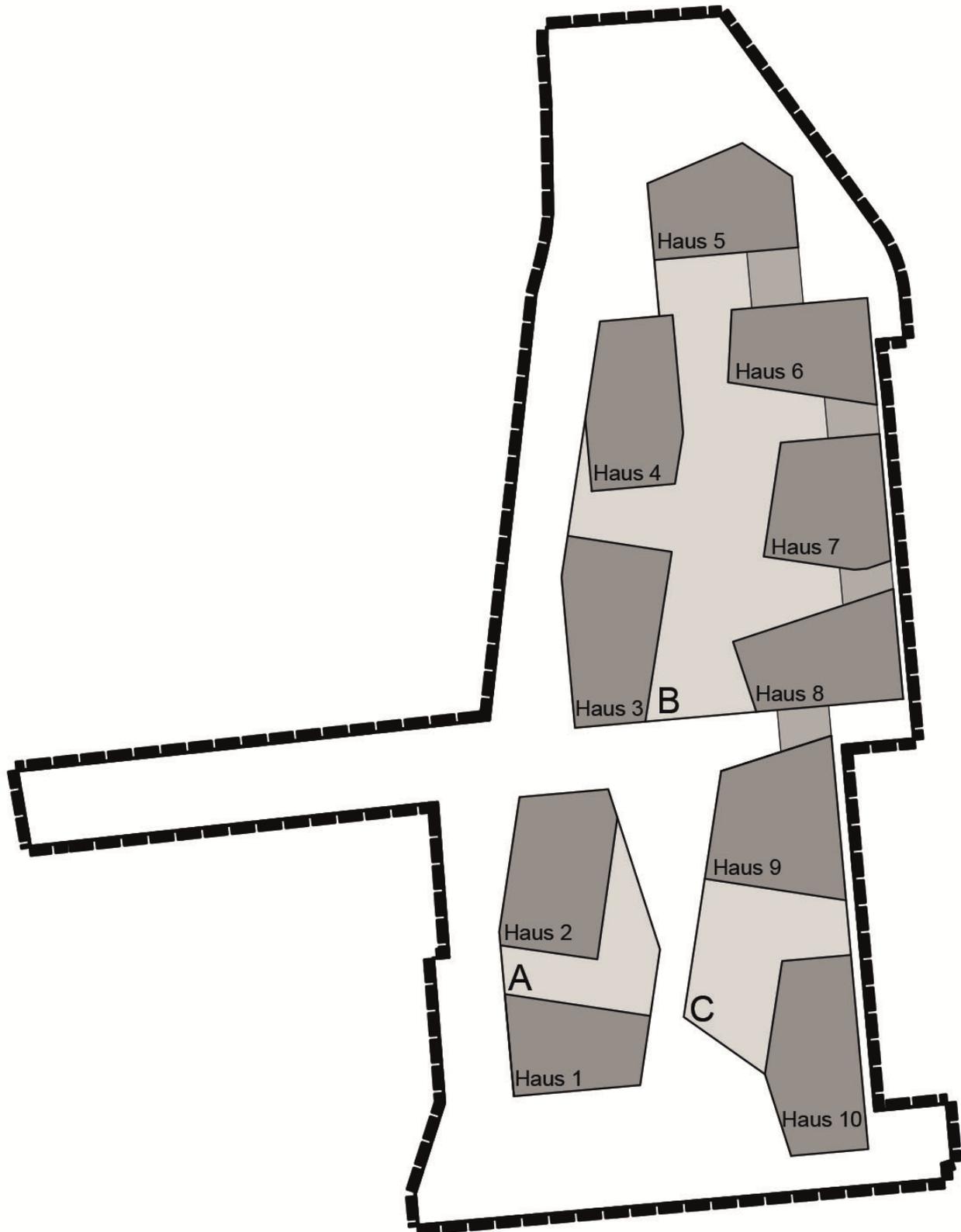




V. Anhang

Definition Baukörper

A, B, C =
Gebäudeensemble A, B, C





VI. Anhang

Darstellung Freitreppe



Entwurf, Stand 14.10.2019

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und 3 BauGB zur
teilweisen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen –
nbso/Westseite – Quartiere durch den Bebauungsplan Nr. 240/II“**

Zwischen

der Momentum Bahnhofsquartier Opladen GmbH und Co. KG, vertreten durch die
persönlich haftende Gesellschafterin Momentum Quartiersentwicklung GmbH, diese
wiederum vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Bernhard
Schoofs, Allee 18, 74072 Heilbronn,

nachstehend Bauträger genannt,

und

der Stadt Leverkusen, vertreten durch den Oberbürgermeister, Friedrich-Ebert-Platz 1, 51311
Leverkusen,

nachstehend „Stadt“ genannt,

wird folgender Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung:

Der Bauträger beabsichtigt, das sog. „Bahnhofsquartier Opladen“ in Leverkusen Opladen mit Einzelhandelsbetrieben, Wohnungen, Gastronomie, einem Hotel sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu errichten. Die hierfür benötigten Grundstücke hat der Bauträger durch notariellen Kaufvertrag vom ... (Urkunde Nummer ...) von der Stadt erworben (vgl. Eigentümerlageplan **Anlage 1**). Die Eigentumsumschreibung ist noch nicht erfolgt. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 208 B/II „Opladen - nbso/Westseite - Quartiere“. Da das Vorhaben nicht vollständig mit dem derzeitigen Planungsrecht übereinstimmt, ist beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan für die von dem Bauträger erworbenen Grundstücke und angrenzende öffentliche Verkehrsflächen zu ändern (vgl. Bebauungsplan Nr. 240/II „Opladen – nbso Quartier westlich des Bahnhofs“, Entwurf **Anlage 2**). Zur Verwirklichung der gemeinsamen Planungsziele (im Folgenden Plankonzept) vereinbaren die Vertragsparteien gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch Folgendes:

§ 1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet wird im Westen durch die Freiherr-vom-Stein-Straße, im Norden durch den nördlichen Kreisverkehr, im Osten durch das parallel zur Bahntrasse verlaufende städtische Grundstück mit dem dort geplanten Fahrradparkhaus bzw. durch die Europa-Allee und im Süden durch die Bebauung südlich der bisherigen Bahnhofstraße (zukünftig Bruno-Wiefel-Platz) begrenzt. Das Vertragsgebiet ist im anliegenden Lageplan (**Anlage 1**) blaugestrichelt dargestellt. Die Grundstücke, die der Bauträger von der Stadt erwirbt, sind im anliegenden Lageplan rot umrandet dargestellt.

§ 2 Vertragsbestandteile

(1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Lageplan Vertragsgebiet und Eigentumsgrenzen (**Anlage 1**)
- Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**)
- Gestaltungsplan Bruno-Wiefel-Platz (**Anlage 3**)
- Lageplan Baustelleneinrichtungsfläche und provisorische Fußgängererschließung des Bahnhofs (**Anlage 4**)
- Anlageplan für die Herstellung des Fußweges entlang der Europa-Allee pp. (**Anlage 5.1 – 5.6**)
- Muster einer Bürgschaft (**Anlage 6**)
- Lageplan Kanal im Bereich Fahrradrampe (**Anlage 7**)
- Gestaltungsplan Freitreppe und Rolltreppenanlage (**Anlage 8, 8.1**)
- Darstellung Außengastronomie (**Anlage 9**)
- Darstellung „vertikale Begrünung“ (**Anlage 10**)
- Berechnung Ausgleichsbetrag für Begrünung Lärmschutzwand (**Anlage 11, 11.1**)
- Berechnung Ablösebetrag Brückenabgang gem. § 5 (**Anlage 12**).

(2) Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die vorstehend aufgeführten Anlagen bei Vertragsunterzeichnung vorlagen und sie von diesen Anlagen Kenntnis genommen haben.

§ 3 Städtebauliches Konzept

(1) Das zwischen den Vertragsparteien vorabgestimmte Plankonzept sieht die Errichtung eines Vorhabens von östlich und westlich einer privaten Platz- bzw. Wegefläche gelegenen oberirdisch getrennt wahrnehmbaren Baukörpern vor, die im Souterrain durch ein durchgehendes Einzelhandelsgeschoss und ein Tiefgaragengeschoss miteinander verbunden sind. In gedachter Verlängerung der Gerichtsstraße verläuft in Ost-Westrichtung sowie in Richtung Süden zum künftigen Bruno-Wiefel-Platz zwischen den oberirdischen Gebäudekörpern eine private Wegefläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet werden soll. Auf der Südseite der oberirdisch wahrnehmbaren Baukörper ist der zukünftige Bruno-Wiefel-Platz vorgesehen. Dieser ist nicht Gegenstand des in der Präambel genannten Kaufvertrages und verbleibt im Eigentum der Stadt. Er soll als öffentliche Verkehrsfläche entwickelt werden, wobei eine teilweise Nutzung für Außengastronomie gemäß der Darstellung in **Anlage 9** angestrebt wird. Im östlichen Teil des vorgenannten Platzgrundstückes sind an der Bahnhofsbrücke ein Treppenbauwerk sowie zwei Rollsteige vorgesehen, durch die der Höhenunterschied zwischen dem Bruno-Wiefel-Platz und der Bahnhofsbrücke, die sowohl die Europa-Allee als auch die Bahngleise überspannt, überwunden werden soll. Nach dem städtebaulichen Konzept soll dieses Treppenbauwerk teilweise durch ein geplantes Gebäude über- und unterbaut werden. Die Rollsteige und das Treppenbauwerks werden als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Einzelheiten der geplanten baulichen Nutzung und der Platzgestaltung sind in **Anlage 3**, die Treppenanlage und Rolltreppen sind in den **Anlage 8, 8.1** dargestellt. Westlich der Europa-Allee soll ein Fußweg hergestellt werden.

(2) Dem Bauträger ist bekannt, dass durch die vorliegende Vereinbarung ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes oder auf bestimmte Inhalte des Bebauungsplanes nicht begründet werden kann und auch nicht begründet werden soll. Ansprüche des Vorhabenträgers dieser im Vertrauen auf das Zustandekommen des Bebauungsplanes tätigt, sind ausgeschlossen.

§ 4 Herstellung des Bruno-Wiefel-Platz und der Treppenanlage

(1) Der Bruno-Wiefel-Platz wird von der Stadt errichtet. Der Bruno-Wiefel-Platz ist unmittelbar nach Fertigstellung des Vorhabens und der bis zum 30.11.2022 erforderlichen Räumung der Fläche von der Baustelleneinrichtung zu erstellen.

(2) Die beiden Rolltreppen und ein sich nördlich hieran anschließender 2,50 m breiter Streifen der Freitreppe sowie die Anschlüsse dieser Treppenteile an den Bruno-Wiefel-Platz und an die Bahnhofsbrücke werden im Auftrag der Stadt und auf deren Kosten durch den Bauträger im Zuge der Realisierung der Hochbaumaßnahme errichtet. Den übrigen Teil der Treppenanlage errichtet der Bauträger im Zuge der Hochbaumaßnahme in eigenem Namen und auf eigene Kosten.

Hier: Darstellung der Gründe des § 14 Abs. 4 Nr. 2 b VgV für die Vergabe der Leistung an den Bauträger bzw. den vom ihm beauftragten Generalunternehmer im Zuge der Errichtung der restlichen Treppe und der Überbauung der Treppe.

(3) Die gesamte Planung ist in enger Abstimmung mit der Stadt zu erstellen. Der Bauträger wird für die Herstellung der Maßnahmen nach Absatz 2 getrennte Angebote (Lose) einholen und diese der Stadt zur Freigabe vorlegen. Die Stadt wird die Freigabe für den sie betreffenden Teil der Rolltreppe und der Freitreppe nicht erteilen, wenn Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeit des Angebotes bestehen.

(4) Die Vertragsparteien werden die Treppenlage insgesamt nach vollständiger Herstellung gemeinsam abnehmen. Die Stadt wird die Technischen Betriebe Leverkusen an der Abnahme beteiligen. Hierbei auftretende Mängel wird der Bauträger unverzüglich beseitigen. Die Gewährleistungsfrist für den Teil der Treppenanlage nach Absatz 2 Satz 1 beträgt 4 Jahre und ist vom Vorhabenträger durch Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der auf die Stadt entfallenden Kosten Zug um Zug gegen Zahlung der auf die Stadt entfallenden Kosten zu sichern.

(5) Für die Planung und Ausführung der Treppenanlage nach § 4 Abs. 2 gelten im Übrigen die Regelungen des § 7 Abs. 2 bis 7 entsprechend.

§ 5

Regelungen der Unterhaltung

(1) Die Reinigung und die Unterhaltung und ggf. der Erneuerung der beiden Rolltreppen obliegen dauerhaft der Stadt.

(2) Der Bauträger übernimmt die Reinigung, Unterhaltung und im Bedarfsfall auch die Erneuerung der gesamten übrigen Freitreppe. Zur Ablösung der sich hieraus ergebenden Mehrkosten im Hinblick auf den 2,50 m breiten im Eigentum der Stadt verbleibenden Streifen vereinbaren die Vertragsparteien die Zahlung eines einmaligen Ablösebetrages in Höhe von 27.269,00 € (in Worten siebenundzwanzigtausendzweihundertneunundsechzig Euro), (**Anlage 12**). Der Betrag ist fällig und zahlbar innerhalb eines Monats nach Abnahme der Treppe durch die Stadt auf ein von dem Bauträger anzugebendes Konto, jedoch nicht vor dem 01.07.2023. Solange der Bauträger den Ablösebetrag nach § 6 Abs. 2 nicht gezahlt hat, steht der Stadt in Höhe dieses Ablösebetrages ein Zurückbehaltungsrecht zu.

§ 6

Begrünung der Lärmschutzwand

(1) Der Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**) sieht im Bereich nördlich ZOB bis zum Kreisverkehr Nord eine Lärmschutzwand vor. Die Herstellung der Lärmschutzwand erfolgt durch die Stadt. Der Erschließungsbeitrag wird per Beitragsbescheid durch die Stadt nach Eigentumsumschreibung auf den Bauträger erhoben.

(2) Die Herstellung der Begrünung und die dauerhafte Unterhaltung der Begrünung der Lärmschutzwand werden durch die Stadt Leverkusen auf Kosten des Bauträgers durchgeführt. Der der Stadt hierbei entstehende Aufwand wird durch den Bauträger Einmalzahlungen in Höhe von 11.044 € (in Worten elftausendvierundvierzig Euro) abgelöst (**Anlagen 11 und 11.1**).

(3) Der Ablösebetrag ist fällig und zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Herstellung der Begrünung und nach Rechnungsstellung durch die Stadt auf ein von dieser anzugebendes Konto.

§ 7

Herstellung des Gehweges entlang der Europa-Allee, Freiherr vom Stein-Straße und nördlicher Kreisel

(1) Das städtebauliche Konzept sieht die Herstellung eines Gehweges an der Westseite der Europa-Allee entlang der Grundstücke des Bauträgers vor (**Anlage 5.1 – 5.6**). Die Herstellung des Gehweges erfolgt mit allen Versorgungsleitungen, einschließlich der Schottertragschicht durch die Stadt. Der Bauträger übernimmt im Zuge der Bauarbeiten im Bereich der angrenzenden Baufelder lediglich die finale Aufschotterung des Weges und die Herstellung des Gehwegbelages.

(2) Die Ausführungsplanung mit den verbindlichen Deckenhöhen ist Bestandteil der Anlage dieses Vertrages (**Anlage 5.1 – 5.6**).

(3) Der Bauträger legt der Stadt die erforderlichen Leistungsverzeichnisse zur Genehmigung vor. Die Auftragsvergabe bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Für die Prüfung des Vergabevorschlages sind 2 Kalenderwochen ab Eingang bei der Stadt einzurechnen. Die Zustimmung der Stadt darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Die Aufträge sind an leistungsfähige Fachfirmen im Sinne der VOB/A zu vergeben.

(4) Der Gehweg muss vor der Aufnahme der 1. Nutzung in der angrenzenden Hochbebauung endgültig fertig gestellt sein.

(5) Die zur Verkehrssicherung während der Bauphase notwendigen Maßnahmen, wie Beschilderung, Markierung und Schutzeinrichtungen, sind auf Kosten des Bauträgers nach den Forderungen und Anordnungen des Fachbereiches Bürger und Straßenverkehr der Stadt zu erstellen. Der Bauträger verpflichtet sich, die aus dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ergebenden Pflichten und Regelungen einzuhalten.

(6) Die vom Bauträger nach den vorstehenden Bestimmungen herzustellenden Anlagen werden nach Fertigstellung von den entsprechenden Fachbereichen der Stadt unter Beteiligung der TBL abgenommen. Die Abnahme wird durch die Stadt auf schriftlichen Antrag des Bauträgers, spätestens 4 Wochen nach Eingang des Antrages, in Gegenwart eines bevollmächtigten Vertreters des Bauträgers durchgeführt. Über die Abnahme ist ein Protokoll zu fertigen, welches von den bevollmächtigten Vertretern der Vertragsschließenden zu unterzeichnen ist. Der Bauträger hat eventuell festgestellte Mängel unverzüglich zu beseitigen. Die

Gewährleistung endet mit dem Ablauf von 4 Jahren nach Abnahme unter der Voraussetzung, dass der Bauträger 4 Wochen vor Ablauf dieser Frist einen Begehungstermin der Stadt beantragt hat und die Mängelfreiheit nach der Begehung in einem Protokoll bestätigt wird. Wird der Termin versäumt, verlängert sich die Gewährleistungsfrist jeweils um einen Monat.

(7) Mit der beanstandungsfreien Abnahme übernimmt die Stadt den Gehweg in ihre Baulast.

(8) Eine Kostenbeteiligung der Stadt für Aufschotterung des Weges und die Herstellung des Gehwegbelages findet nicht statt. Der Bauträger trägt die gesamten Kosten der Maßnahme. Erfüllt der Bauträger die Verpflichtungen nach den Abs. 1-5 wird die Stadt für die Grundstücke des Bauträgers, die durch den Gehweg erschlossen werden, einen Erschließungsbeitrag nach § 127 BauGB für die Herstellung des Gehweges nicht erheben.

§ 8

Rückbau des Kanals

Im Bereich der geplanten Fahrradrampe befindet sich auf städtischem Grundstück ein Kanal, der nicht mehr benötigt wird (**Anlage 7**). Der Bauträger verpflichtet sich, den Kanal im Zuge seiner Baumaßnahmen fachgerecht zurückzubauen und den anfallenden Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Bauträger wird der Stadt rechtzeitig vor Baubeginn ein entsprechendes Kostenangebot unterbreiten. Die Stadt wird dem Bauträger die von ihr freigegebenen Kosten, soweit sie tatsächlich entstanden sind, innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsstellung erstatten.

§ 9

Anforderungen an das Vorhaben

(1) Die Anforderungen an das Vorhaben ergeben sich zum einen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, einschließlich der gestalterischen Festsetzungen unter anderem auch für die Zulassung von Werbeanlagen.

(2) Der Bauträger hat sich im Grundstückskaufvertrag ergänzend zur Einhaltung der Gestaltungsvorgaben des Qualitätshandbuches verpflichtet. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass nicht mit der Stadt abgestimmte Abweichungen das Rechtsschutzbedürfnis für die Erteilung einer Baugenehmigung in Frage stellen können.

(3) Zur Verbesserung des Kleinklimas, der Luftqualität und der Artenvielfalt ist auf dem Grundstück eine vertikale Grünstruktur in Form einer dichten Pflanzenwand zu errichten, zu entwickeln und dauerhaft (mit eigenem Wasseranschluss) zu erhalten. Das konkrete Konzept zu dieser Grünstruktur mit Pflanzenauswahl ist vor der Umsetzung mit der Stadt Leverkusen abzustimmen und öffentlichkeitswirksam auf dem Grundstück zu platzieren. Die vertikale Grünstruktur soll in einer Größenordnung von insgesamt 18 m² realisiert werden und in Anlehnung an die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) Fassadenbegrünungsrichtlinie ausgeführt werden.“

(4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Fassaden der dem Bruno-Wiefel-Platz zugewandten Räume im Erdgeschoss als transparente Fensterfassaden mit einem deutlich untergeordneten Maueranteil ausgeführt werden. In diesem Bereich lässt der Bebauungsplanentwurf nur Gastronomieflächen und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe zu. Die Fenster sollen belebt gestaltet und dürfen nicht beklebt werden.

(5) Der Bauträger verpflichtet sich, für alle Einzelhandelsnutzungen und gastronomischen Betriebe im Erdgeschoss des SO 1.4 in jeder Einheit im Erdgeschoss zumindest einen ständigen Eingang/Ausgang zum Bruno-Wiefel-Platz oder zur Freiherr-vom-Stein-Straße vorzusehen.

(6) Insbesondere auch für die Verpflichtungen nach diesem Vertrag gilt § 15.

§ 10

Abwicklung der Hochbaumaßnahmen

(1) Aufgrund der örtlichen Situation ist für die Baumaßnahmen

- Herstellung des Bruno-Wiefel-Platz,
- Errichtung der Rollsteige und der Freitreppe sowie
- Errichtung der Hochbebauung auf den Grundstücken des Bauträgers

eine abgestimmte Baustellenabwicklung erforderlich. Die Vertragsparteien werden vor Beginn der Baumaßnahmen einen gemeinsamen Baustellenablaufplan erstellen und diesen verbindlich vereinbaren.

(2) Die Stadt ist bereit, dem Bauträger die im anliegenden Plan (**Anlage 4**) dargestellte Teilfläche des Bruno-Wiefel-Platz für die Baustelleneinrichtung und die Abwicklung der Baustellen zur Verfügung zu stellen. Hierzu müssen zwischen den Parteien belastbare Aussagen über den Bauablauf vereinbart werden (siehe oben). Während der Baumaßnahme, insbesondere während der Inanspruchnahme der Baustelleneinrichtungsfläche, ist die Zuwegung zur Bahnhofsbrücke auf den im Anlageplan (**Anlage 4**) grün markierten Flächen sicherzustellen. Der Bauträger übernimmt für die Dauer der Inanspruchnahme des Bruno-Wiefel-Platz die Verkehrssicherungspflicht und die Reinigungspflicht auf dem Bruno-Wiefel-Platz und den Flächen, über die die provisorische Zuwegung zum Bahnhof genutzt wird. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen sind mit der Stadt, Fachbereich Finanzen, abzustimmen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird der Bauträger eventuelle eingetretene Schäden auf eigene Kosten beseitigen; dabei ist zu berücksichtigen, dass ohnehin eine Neugestaltung des Platzes erfolgt. Die Vertragsparteien werden zu diesem Zweck vor und nach Abschluss der Baumaßnahme eine gemeinsame Beweissicherung vornehmen. Die Nutzung des Bruno-Wiefel-Platz durch den Bauträger ist in jedem Fall nur zeitlich befristet möglich und muss zum 30.11.2022 abgeschlossen sein, da im Dezember 2022 aus förderungstechnischen Gründen die Umbauarbeiten am Bruno-Wiefel-Platz beginnen müssen.

§ 11

Nutzung, Pflege, Unterhaltung und Reinigung der „privaten Wegefläche Fuge“ in Verlängerung der Gerichtsstraße

(1) In gedachter Verlängerung der Gerichtsstraße sowie in südlicher Richtung zum künftigen Bruno-Wiefel-Platz hin ist zwischen den oberirdischen geplanten Gebäudekörpern eine private Wegefläche eingeplant. Zugunsten der Stadt Leverkusen wird für den fraglichen Bereich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen (**Anlage 2**). Schuldrechtlich soll vereinbart werden, dass dieses Gehrecht nur während der Geschäftsöffnungszeiten gelten soll.

(2) Die Pflege, Unterhaltung und Reinigung der privaten Wegefläche oberliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

§ 12

Östlicher Geländestreifen

Zwischen den östlichen Gebäudekanten der oberirdisch wahrnehmbaren Gebäude und den Bahngleisen befindet sich ein Grundstück der Stadt auf dem das Fahrradparkhaus entstehen soll. Auf dem Grundstück des Bauträgers wird östlich vor den Gebäuden ein etwa 2,50 m breiter unbebauter Streifen entstehen, der sowohl von der Bahnhofbrücke als auch von der Rampe für Fahrradfahrer eingesehen werden kann. Es besteht Einigkeit zwischen den Vertragsparteien, dass dieser unbebaute Grundstückstreifen sich nicht als Schmutzecke darstellen soll. Der Bauträger wird daher unter Einbeziehung des von ihm beauftragten Büro kaldawittfeldarchitektur Maßnahmen ergreifen, die einem solchen Eindruck dauerhaft entgegenwirken. Dies betrifft die Anordnung von Abfallbehältern und die Sauberhaltung der Flächen und eventuell auch eine Überdachung, die die Einsicht von der Bahnhofbrücke und der Fahrradrampe auf diese Flächen einschränkt.

§13

Sicherheitsleistungen

(1) Für die ordnungsgemäße Erfüllung aller nach diesem Vertrag vom Bauträger übernommenen Verpflichtungen hat der Bauträger eine schriftliche, selbstschuldnerische, unbefristete Vertragserfüllungsbürgschaft einer europäischen Bank oder Sparkasse in Höhe von € (in Worten Euro), zu hinterlegen, in der der Bürge auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und der Vorklage verzichtet (**Muster: Anlage 6**).

(2) Die Bürgschaft wird wie folgt durch Erklärung gegenüber dem Bürgen freigegeben:

- Abnahme des Gehweges westlich der Europa-Allee (§ 7) Zug um Zug gegen Vorlage einer Gewährleistungsbürgschaft für die Dauer von 4 Jahren in Höhe von 5 % der tatsächlichen Herstellungskosten

..... €

- Abnahme der vertikalen Begrünung nach § 9 Abs. 2 nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

.....€

§ 14 Vertragsstrafe

Verstößt der Bauträger gegen die von ihm nach § 15 dieses Vertrages übernommene Verpflichtung zur Weitergabe seiner vertraglichen Pflichten an den jeweiligen Rechtsnachfolger (Rechtsnachfolgeklausel), ist er zur Zahlung einer Vertragsstrafe von bis zu Euro (in Worten Euro) verpflichtet. Die Höhe der Vertragsstrafe bestimmt sich nach der Schwere des Verstoßes und den möglichen Nachteilen der Stadt in Folge dieses Verstoßes. Bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung ist auch zu berücksichtigen, dass die Stadt im Hinblick auf das Vertragsstrafenversprechen auf die dingliche Sicherung der vertraglichen Pflichten des Bauträgers verzichtet.

§ 15 Rechtsnachfolge

(1) Der Bauträger ist für den Fall der vollständigen oder teilweisen Rechtsnachfolge im Eigentum der das Vertragsgebiet bildenden Grundstücke verpflichtet, alle ihm nach der vorliegenden Vereinbarung obliegenden Verpflichtungen an den jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben mit der Maßgabe, dass dieser wiederum zur Weitergabe im Falle einer erneuten Rechtsnachfolge verpflichtet ist.

(2) Der Vorhabenträger bleibt auch im Falle der Rechtsnachfolge aus diesem Vertrag verpflichtet, wenn und soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Stadt wird den Vorhabenträger vorbehaltlich abweichender Regelungen aus dem grundstückskaufvertrag auf Antrag aus der Haftung entlassen, wenn und soweit der Rechtsnachfolger rechtsverbindlich in die vertraglichen Pflichten des Bauträgers eintritt, eventuell nach diesem Vertrag zu erbringende Sicherheitsleistungen gestellt hat und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Vorhabenträgerwechsel die ordnungsgemäße Vertragserfüllung gefährdet ist.

§ 16 Salvatorische Klausel

Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend von der Wirksamkeit der vorstehenden Regelungen aus. Sollte entgegen dieser Annahme einer oder mehrere der vorstehenden Regelungen unwirksam sein, berührt dies im Zweifel nicht die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, für diesen Fall unverzüglich Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, die unwirksame Regelung durch eine solche zu

ersetzen, die den mit dieser Vereinbarung angestrebten Zielen und Zwecken so nahe wie möglich kommt.

§ 17
Inkrafttreten

(1) Die Stadt wird den Bebauungsplan erst in Kraft setzen, wenn die Sicherheiten nach § 13 geleistet sind.

(2) Der Vertrag ist aufschiebend bedingt durch das Inkrafttreten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für das Vertragsgebiet.

Leverkusen, den 2019

Leverkusen, den 2019

Unterschriften

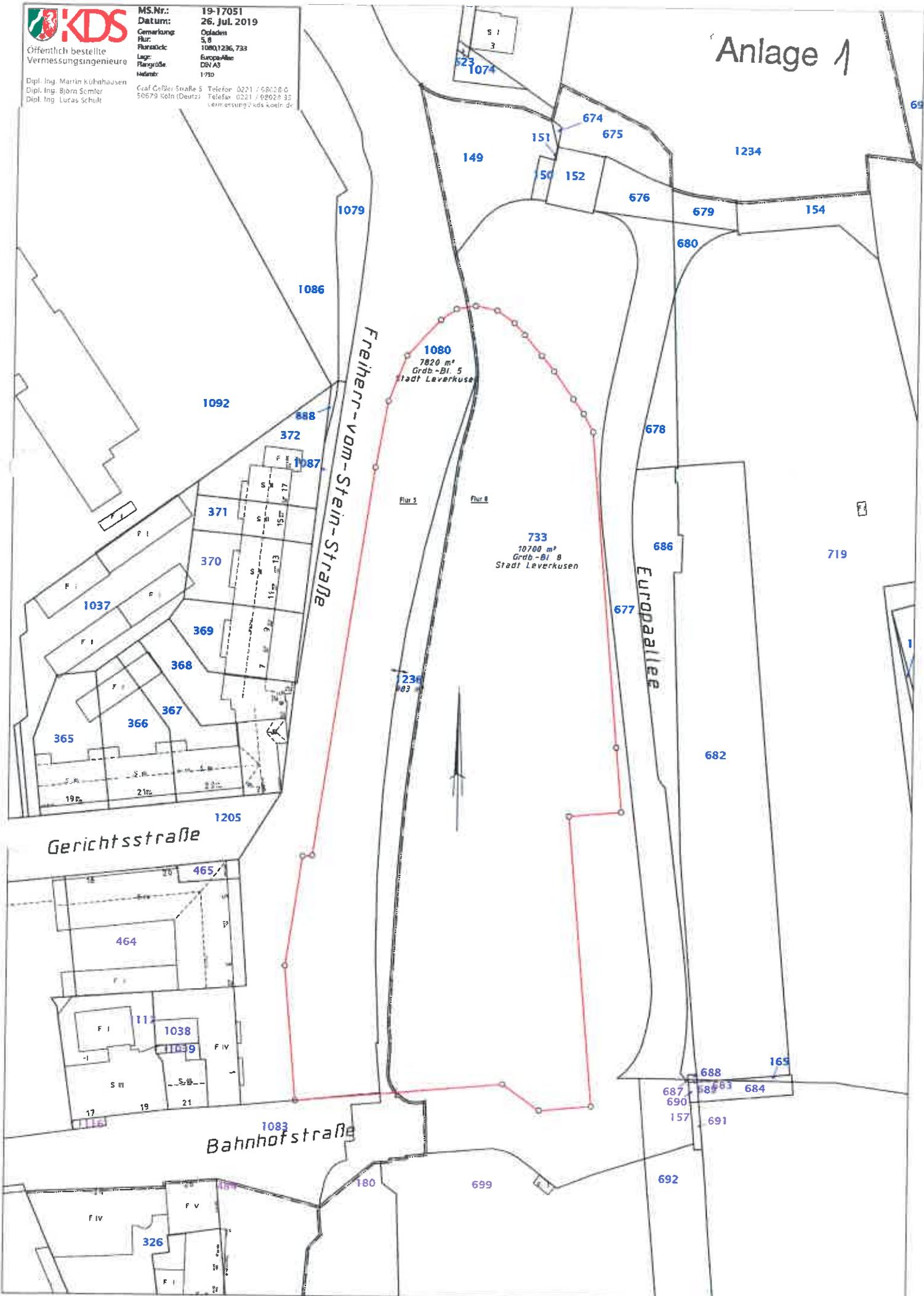


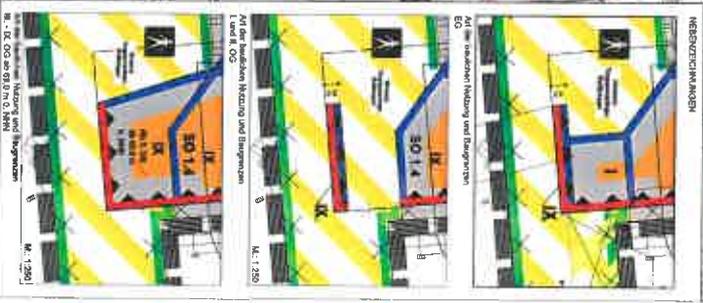
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Martin Kühnhausen
Dipl.-Ing. Björn Semler
Dipl.-Ing. Lucas Schult

MS.Nr.: 19-17051
Datum: 26. Jul. 2019
Cemerkung:
Flur: 5, 8
Flurstück:
Lage:
Flurstück: 1080, 1236, 733
Europäische:
Flurstück: DSV A3
Mafstab: 1:750
Craf, Geßler Straße 5 Telefon: 0221 / 58028-0
50579 Köln (Deutsch) Telefax: 0221 / 68028-33
k@vermessung.kds-koeln.de

Anlage 1





Legende

	Grünflächen
</	

Anlage 3

- Bearbeitungsgrenze
- Betonsteinpflaster anthrazit
denkmal mit Pflaster ZOB
- Klinker rot wie FGZ
- Abschluss Klinkerpflaster FGZ,
z.B. Dreizeiler
- Bestandsklinker FGZ
- Doppelbank 'FGZ Opladen'
- Baumrost
- Radständer
- Lichtstele
- Trinkwasserbrunnen
- Baumpflanzung
- Flächen für die Feuerwehr,
Gassenbreite 5,50 m

Leitungen nachrichtlich, Lage ca.

- MSP Beleuchtung
- Fernmelde
- Gas
- Mittelspannung
- Traase Unifymedia
- Mischwasserkanal
- Höhe Planung ZOB
(57,53)
- Höhe Bestand
(56,85)
- Oberflächenentwässerung
Planung ZOP
- Leitung Lichtsignalanlage
- Oberflächenentwässerung
Planung Straßen- und Hofeinläufe



Titel		Projekt	
A	02.09.2019	02	02
B		03	03
C		04	04
D		05	05
E		06	06
F		07	07
G		08	08
H		09	09
I		10	10
J		11	11
K		12	12
L		13	13
M		14	14
N		15	15
O		16	16
P		17	17
Q		18	18
R		19	19
S		20	20
T		21	21
U		22	22
V		23	23
W		24	24
X		25	25
Y		26	26
Z		27	27

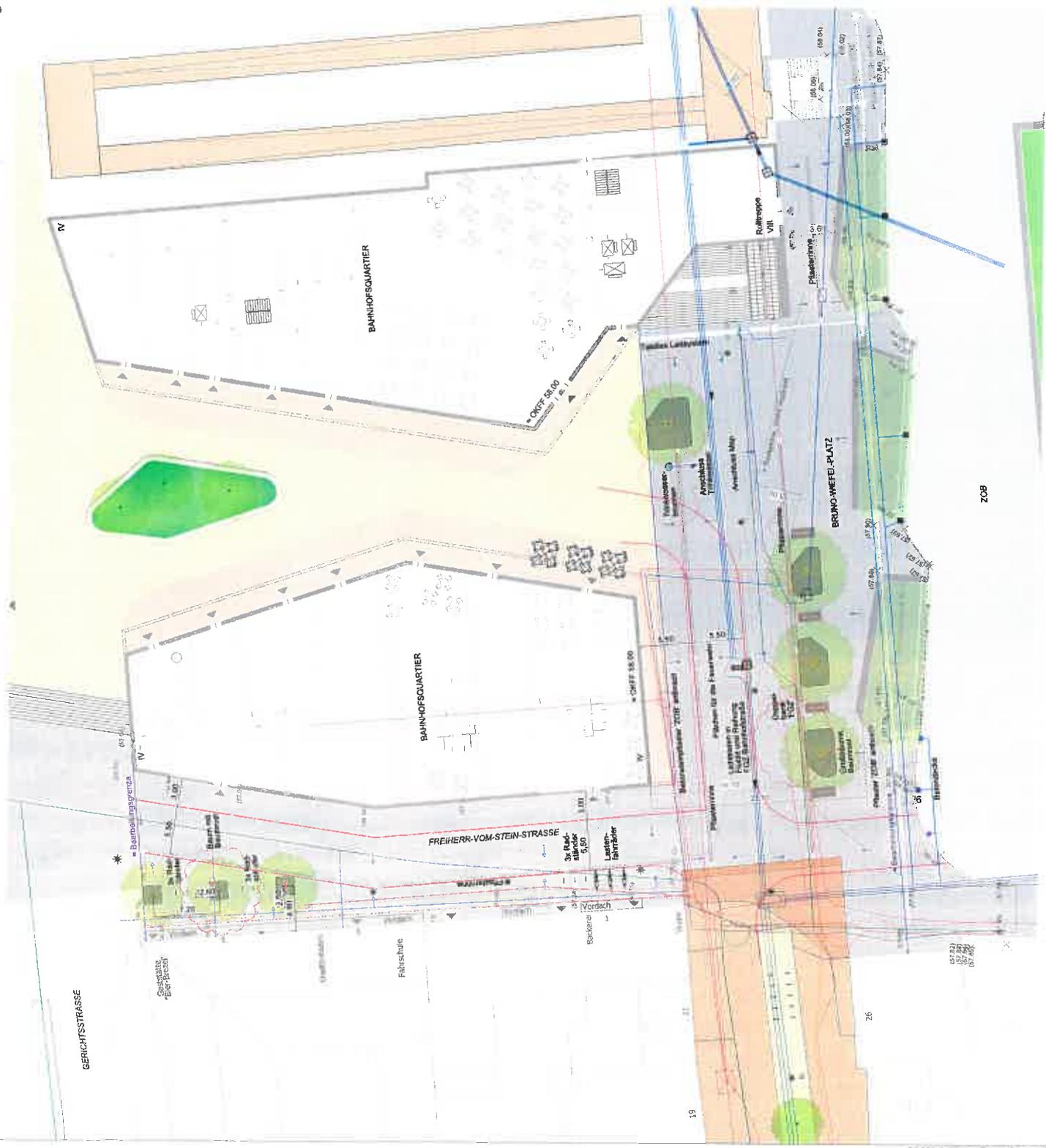
BV Bruno-Wiefel-Platz Leverkusen Opladen
 Bauherr: nbso GmbH

Übersichtsplan

M 1:200 auf DIN A1
 02.09.2019

ARGE
 Wünderlich Landschaftsarchitekten
 WES Landschaftsarchitektur GmbH

VORABZUG



GERICHTSSTRASSE

BAHNHOFQUARTIER

ZOB

26

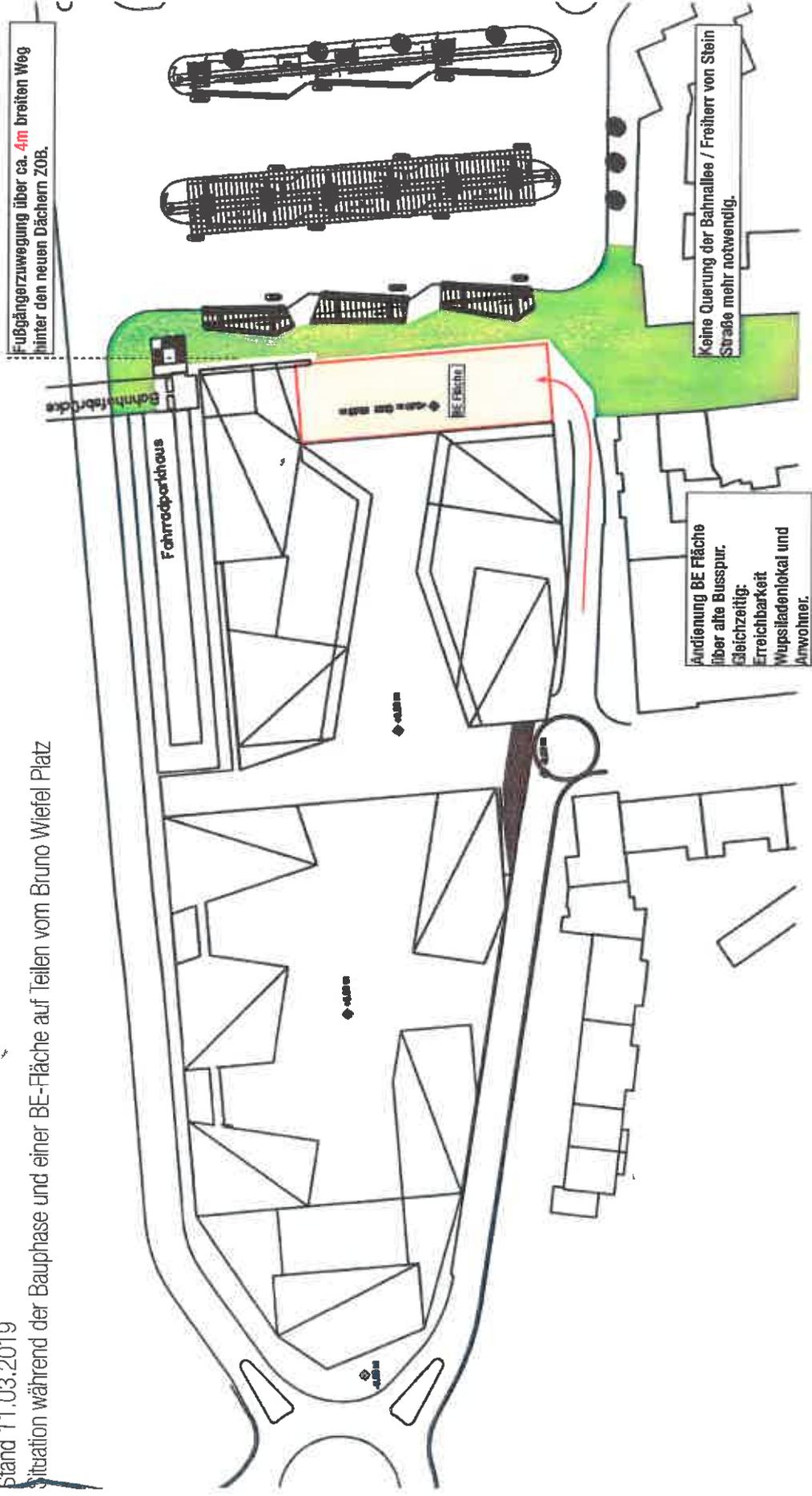
19

Anlage 4

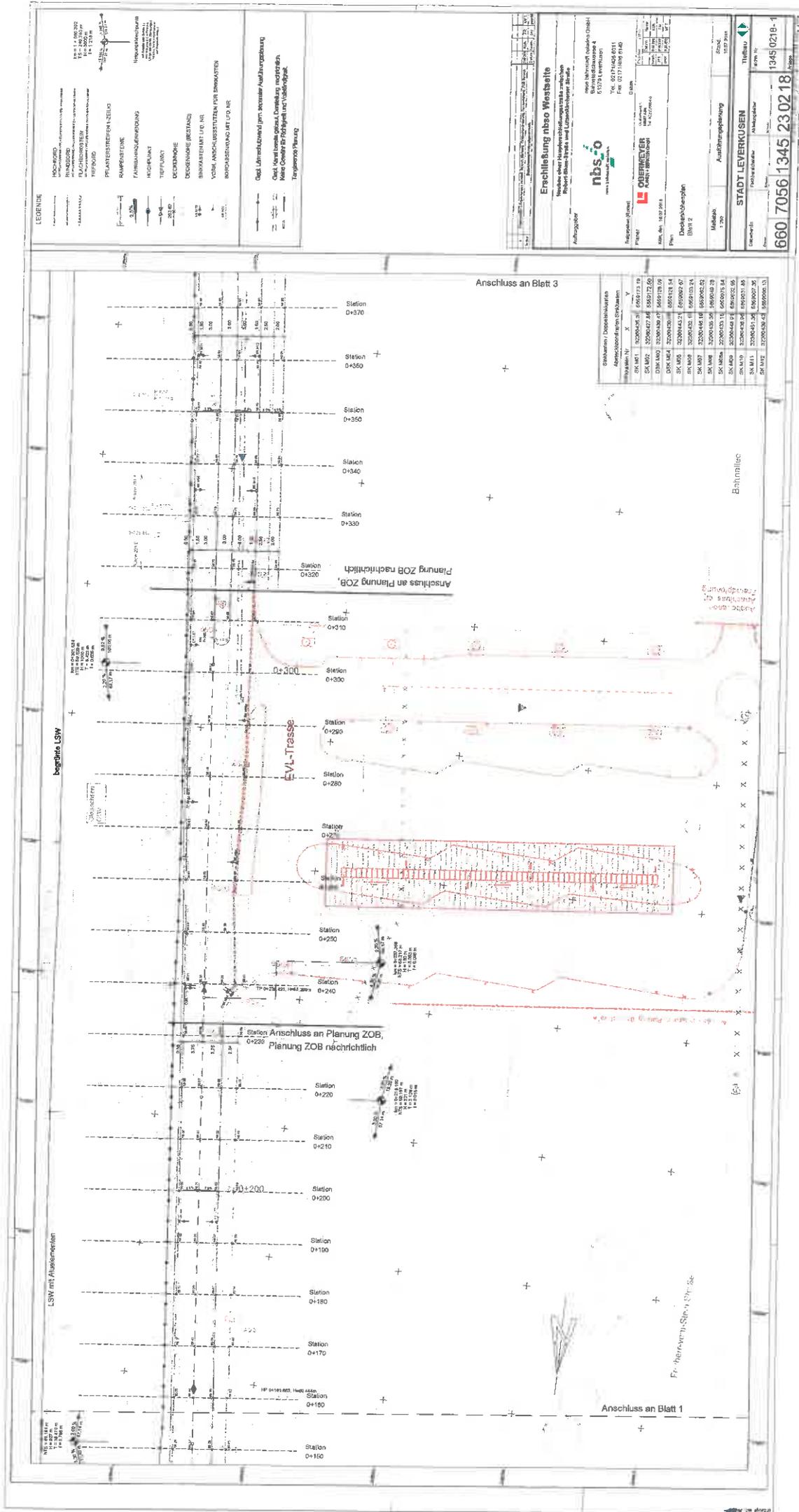
Temporäre Zuwegung Bahnhofsbücke während der Bauphase

Stand 11.03.2019

Situation während der Bauphase und einer BE-Fläche auf Teilen vom Bruno Wiefel Platz



Anlago 5.6



Selbstschuldnerische unbefristete Höchstbetragsbürgschaft
zur Sicherung bestimmter Forderungen der Gläubigerin

§ 1
Verbürgung

XY

Vertreten durch [...]

[Anschrift]

- nachfolgend „Bürge“ genannt -

übernimmt hiermit gegenüber

der Stadt Leverkusen
vertreten durch den Oberbürgermeister
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

- nachfolgend „Gläubigerin“ genannt -

die selbstschuldnerische Bürgschaft bis zum Höchstbetrag von [...] EUR (in Worten [...] Euro) für alle bestehenden und künftigen, auch bedingten oder befristeten Ansprüche, die der Gläubigerin gegen [...], vertreten durch [...], [Anschrift], (nachfolgend „Hauptschuldner“ genannt) aus dem Städtebaulichen Vertrag (nachfolgend „Hauptschuld“ genannt) einschließlich Zinsen und Kosten zustehen.

§ 2
Fortbestand der Bürgschaft

Die Bürgschaft bleibt unverändert bis zur endgültigen Rückführung aller gesicherten Ansprüche der Gläubigerin bestehen. Die Bürgschaft besteht auch bei einem etwaigen Wechsel des Inhabers oder bei Änderung der Firma des Hauptschuldners fort.

§ 3

Inanspruchnahme aus der selbstschuldnerischen Bürgschaft; Verzicht auf Einreden

1. Die Gläubigerin kann bei Fälligkeit der Hauptschuld und bei deren Nichterfüllung durch den Hauptschuldner vom Bürgen Zahlung verlangen, der dann aufgrund seiner Haftung als Selbstschuldner nach Aufforderung durch die Gläubigerin Zahlung zu leisten hat.
2. Die Gläubigerin ist nicht verpflichtet, zunächst gegen den Hauptschuldner gerichtlich vorzugehen oder der Gläubigerin gestellte Sicherheiten zu verwerten (Verzicht auf die Einrede der Vorausklage, § 771 BGB). Die Zahlungsverpflichtung des Bürgen besteht auch dann, wenn der Hauptschuldner das Geschäft, das seiner Verbindlichkeit zugrunde liegt, anfechten kann (Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit nach § 770 Abs. 1 BGB). Soweit die Forderung des Hauptschuldners gegen die Gläubigerin nicht unbestritten, entscheidungsreif oder rechtskräftig festgestellt ist, kann sich der Bürge auch nicht darauf berufen, dass die Gläubigerin ihre Ansprüche durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung des Hauptschuldners befriedigen kann (Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit, § 770 Abs. 2 BGB).
3. Der Bürge kann keine Rechte aus der Art oder dem Zeitpunkt der Verwertung oder der Aufgabe anderer Sicherheiten herleiten. Die Gläubigerin ist nicht verpflichtet, sich zunächst an andere Sicherheiten zu halten, bevor sie den Bürgen in Anspruch nimmt.

§ 4

Übergang von Sicherheiten

1. Der Bürge hat vor vollständiger Erfüllung der Bürgschaftsschuld keinen Anspruch auf Übertragung von Sicherheiten, die der Gläubigerin zur Sicherung der verbürgten Ansprüche bestellt worden sind.
2. Gehen Sicherheiten kraft Gesetzes auf den Bürgen über (z.B. §§ 774, 401 BGB), bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Sofern die Ansprüche der Gläubigerin den in § 1 genannten Höchstbetrag übersteigen und die kraft Gesetzes auf den Bürgen übergehenden Sicherheiten auch zur Sicherung des nicht verbürgten Teils der Ansprüche dienen, steht hierfür der Gläubigerin gegenüber dem Bürgen ein vorrangiges Befriedigungsrecht zu.

§ 5
Anrechnung von Zahlungseingängen

Die Gläubigerin ist berechtigt, den Erlös aus der Verwertung von Sicherheiten und Zahlungen des Hauptschuldners oder anderer Verpflichteter zunächst auf den die Bürgschaftssumme übersteigenden Teil ihrer Forderung anzurechnen.

§ 6
Laufzeit der Bürgschaft

Die Bürgschaft ist unwiderruflich und unbefristet. Sie erlischt mit Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Bürgen.

§ 7
Verlängerung der Verjährungsfrist

Der Bürge und die Gläubigerin vereinbaren eine Verlängerung der Verjährungsfrist auf fünf Jahre für die Einrede der Verjährung der Bürgschaftsschuld und die Einrede der Verjährung der Hauptschuld, soweit diese durch den Bürgen geltend gemacht werden kann (§ 768 Abs. 1 BGB).

§ 8
Anwendbares Recht

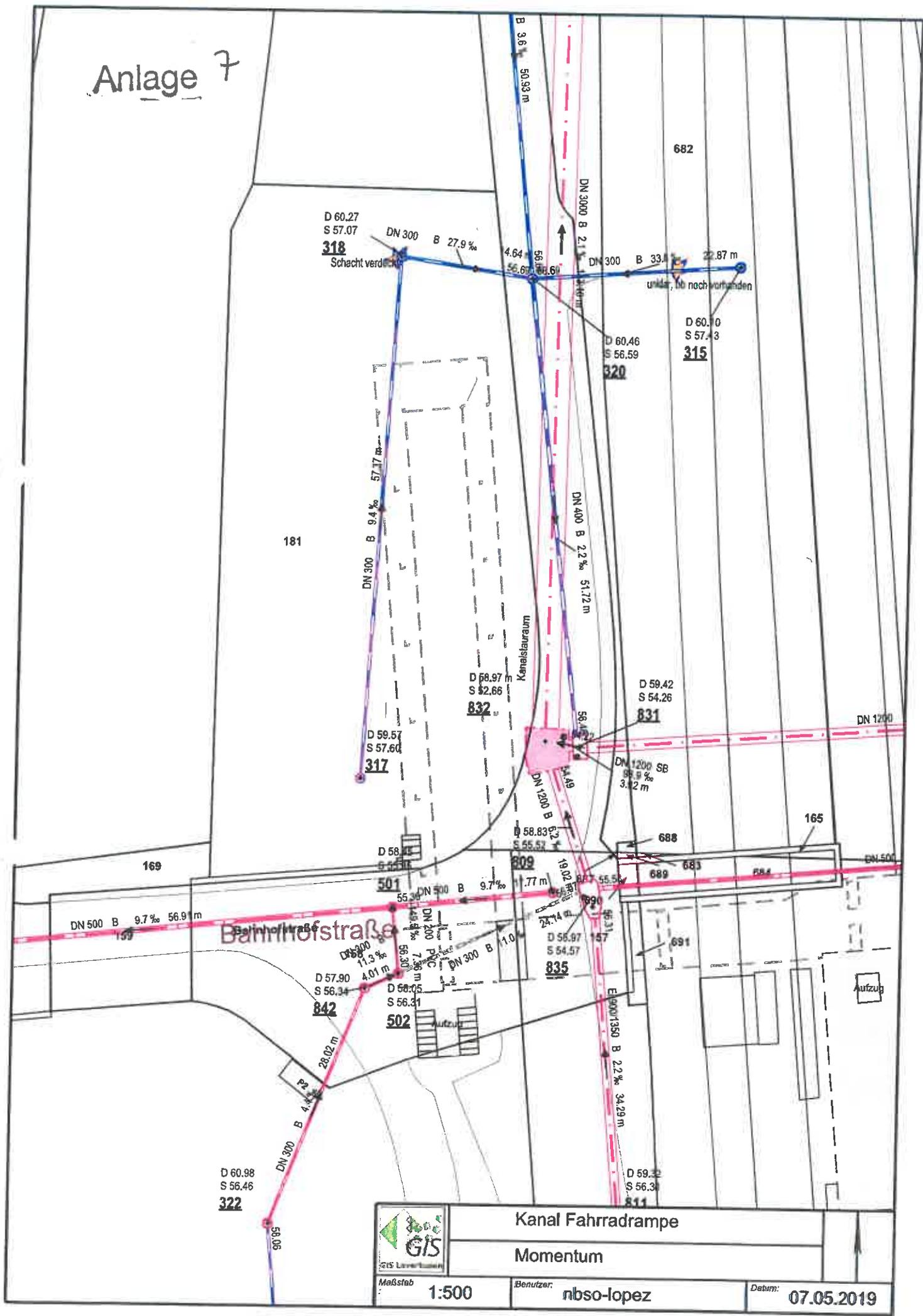
Die Bürgschaftsverhältnisse unterliegen deutschem Recht.

Leverkusen, den [Datum]

[...]

[...]

Anlage 7



	Kanal Fahrradrampe	
	Momentum	
Maßstab	1:500	Benutzer: nbso-lopez
		Datum: 07.05.2019

FREITREPPPE ÖFFENTLICH / PRIVAT

Anlage 8



ANTEILIG 2.50m FREITREPPPE
ZWEI ROLLSTEIFE BIS ZUR BAHNHOFSTRÜCKE
NBSO

GRÜN = FREITREPPPE
MOMENTUM REAL ESTATE

kadawittfeldarchitektur



Wohnen

Bruno-Wiefl-Platz

Zugang
Hotel

Grundstück
öffentlich

Rolltreppen aus städtischer Planung

GRUNDRISS 1.0G M1:500

Anlage 9

- Grenzlinie
- Grenzlinie mit Filaster ZOB
- Klinker rot wie FGZ
- Abschluss Klinkerpflaster FGZ z.B. Dreizeiler
- Beständiger FGZ
- Doppelbank FGZ Optalent
- Baumrost
- Radabfänger
- Lichtkabel
- Trinkwasserbrunnen
- Baumpflanzung
- Flächen für die Feuerwehr, Gassenbreite 5,50 m
- Leitwagen nachrichtlich, Lage an
- MSP Beleuchtung
- Firmenleuchte
- Gas
- Müllabfuhr
- Mischwasserkanal
- Höhe Planung ZOB
- Höhe Bestand
- Oberflächengewässer
- Planung ZOP
- Leitung Lichtsignalanlage

VORABZUG zur Abstimmung

BV Bruno-Wiesel-Platz Leverkusen Opladen
 Baureifer: rbaso GmbH

Übersichtsplan
 M 1:200 auf DIN A1
 22.07.2019

ARGE
 WES



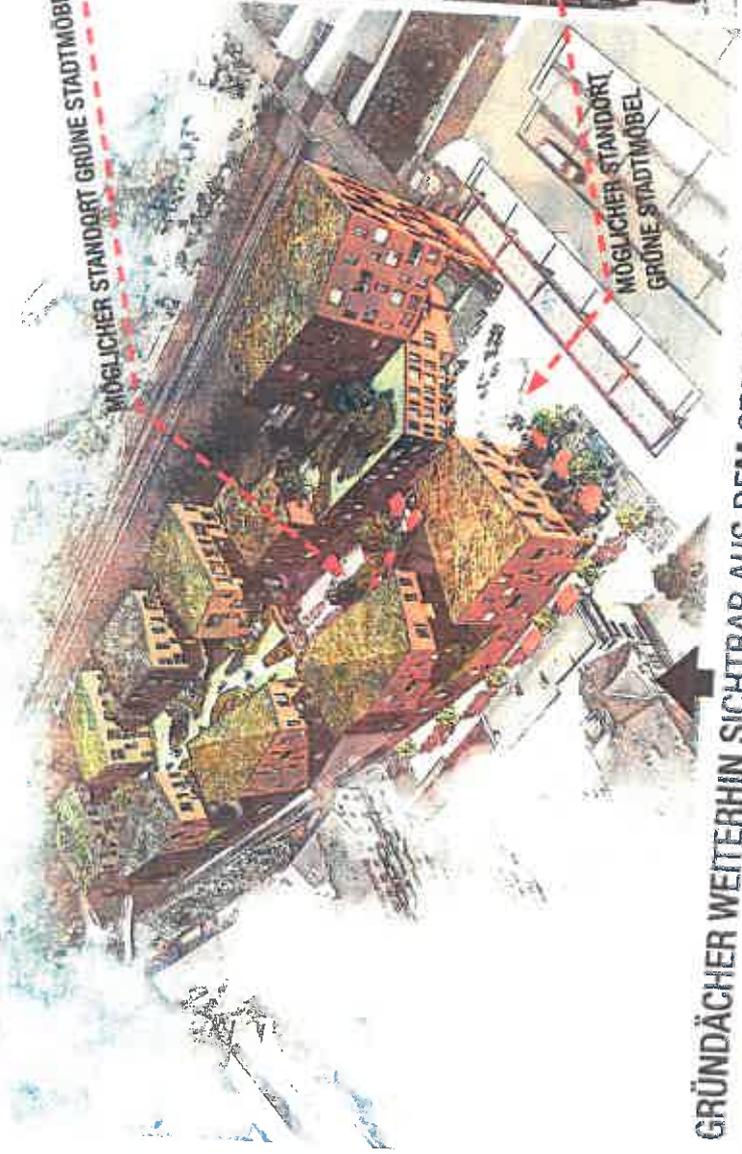
ZOB

„GRÜNES“ BAHNHOFQUARTIER

Anlage 10



**VERTIKALE ANPFLANZUNG Z.B. ALS STADTMÖBEL
WERDEN IM PLANUNGSPROZESS MIT DER STADT
LEVERKUSEN ABGESTIMMT.**



GRÜNDÄCHER WEITERHIN SICHTBAR AUS DEM STADTRAUM



GRÜNE PODESTE ZUR VERBESSERUNG DES MIKROKLIMAS

kadawittfeldarchitektur

Ablöseberechnung in Anlehnung an Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) 07/2010

Bauwerk: Bahnhofsquartier
 Bauteil: Begrünung der Lärmschutzwand
 Baujahr: 2019
 Baukosten: 5.184 €
 Aktuelles Jahr: 2019

$$E = \frac{1,04}{1,04} \cdot \frac{0}{27} \cdot \frac{-1}{-1} \times 7.184 \text{ €} + \frac{5,0}{4} \times 5.784 \text{ €}$$

$$E = \frac{1,00}{2,88} \cdot \frac{-1}{-1} \times 7.184 \text{ €} + \frac{5,0}{4} \times 5.784 \text{ €}$$

$$E = 0,530963515 \times 7.184 \text{ €} + 7.230 \text{ €}$$

$$E = 3.814 \text{ €} + 7.230 \text{ €}$$

$$E \approx \text{Kapitalisierte Erhaltungskosten} = 11.044 \text{ €}$$

E = Kapitalisierte Erhaltungskosten
 K_e = Kosten der Erneuerung der Bauwerksteile
 K_u = Kosten der Bauwerksteile, die der Ermittlung der Unterhaltungskosten zugrunde zu legen sind
 z = Zinssatz der Kapitalisierung
 $q = (1 + z/100)$ = Zinsfaktor der Kapitalisierung
 m = Theoretische Nutzungsdauer der Bauwerksteile
 n = Restnutzungsdauer = Zahl der Jahre bis zum nächsten theoretischen Erneuerungszeitpunkt der Bauwerksteile
 p = Jährliche Kosten der Unterhaltung der Bauwerksteile in Hunderten der Kosten K_u

(Formel:) $E = \frac{(1 + \frac{z}{100})^{m-n}}{(1 + \frac{z}{100})^m - 1} \times K_e + \frac{p}{z} \times K_u$

$K_e = 7.184 \text{ €}$ (Baukosten Abbruch etc 25 % Verwaltung 10 %)
 $K_u = 5.784 \text{ €}$ (Baukosten Verwaltung 10 %)
 z = 1,04 (Nach Angaben FB 67)
 m = 27 Jahre
 n = 27 Jahre
 p = 5 (Aus ABBV Tabelle 9 Zeile 9.6)

Wandlänge: 48 Elemente a' 4,00 m = 192 m
 Rasenfläche: 192 m Länge x i. M. 2,00 m Breite = 384 m²

Baukosten (aus Submission LS-Wand):

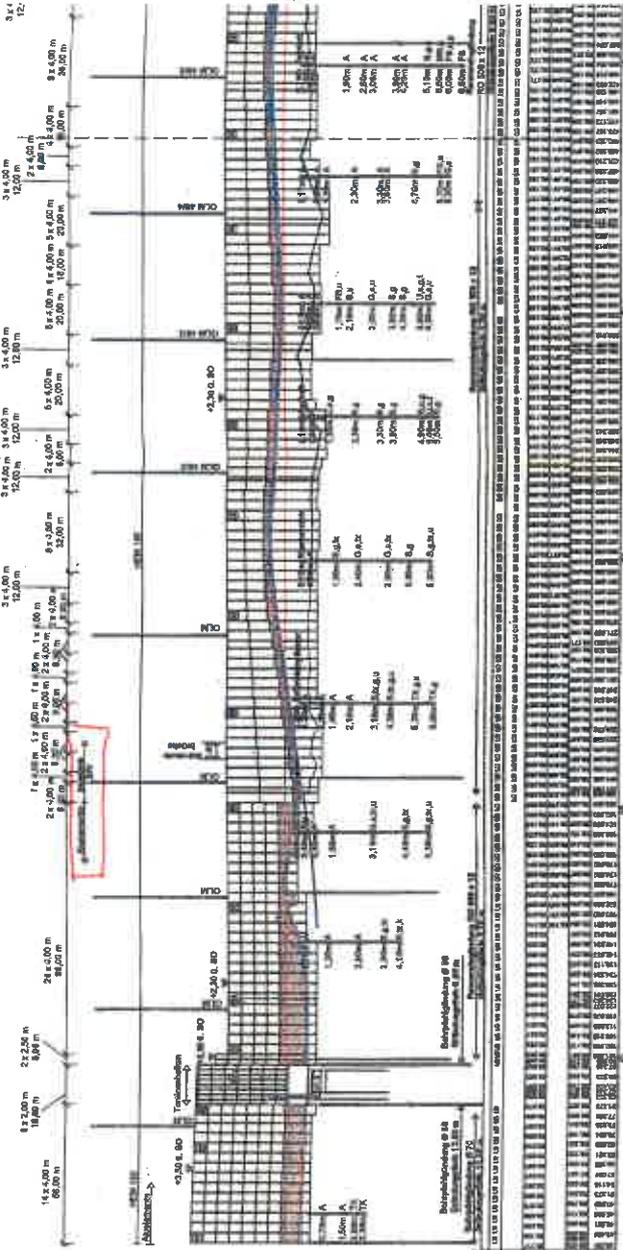
LV-Pos.	Leistung	Menge	Einh.	E.P.	G.P.
1.4.170	Feinplanum Pflanzfläche	384	m²	2,00 €	768,00 €
1.4.180	Düngung Pflanzfläche	384	m²	1,40 €	537,60 €
1.4.190	Pflanzen Wilder Wein 2 St./Element	96	St.	24,00 €	2.304,00 €
1.4.200	Kräuterrasen herstellen	384	m²	4,10 €	1.574,40 €
Summe Baukosten					5.184,00 €

Pflegekosten (aus Submission LS-Wand):

1.4.230	Entwicklungspflege Rasen	1	Jahr	15,00 €	15,00 €
1.4.240	Entwicklungspflege Wilder Wein	1	Jahr	3.800,00 €	3.800,00 €
Summe Pflegekosten					3.815,00 €

M.A

Anersicht von der Straße
M 1:1000 / 100



OK Straße Hochbord
OK Schiene
OK Gelände

Anschluss an Plan LSW Ansicht Draufsicht Blatt 2

Planungsgrundlagen:
- Planung Europassiv, Stand = Planung Bahnhofs, Stand 14.08.2017
- EVL Bestandszeichnungen, Stand 20.11.2014
- EVL überg. Bestandszeichnungen, Stand 02.12.2018
- Bestands Grundrisse, Stand 13.06.2017
- BE-Plan, Stand 19.06.2017
- Kartographie, Stand 13.06.2017
- Nachvermessung, Stand 04.04.2017

Legende:

- Bestand (Linienführung)
- Planung (Linienführung)
- Planung in Straße (Linienführung)
- KRBK (Linienführung)
- kleinraumbahn (Linienführung)
- LSW für Streckengeschwindigkeit v = 100 km/h

Zugehörige Pläne:

Blatt	Bezeichnung
1345 06.17-3	LSW - Ansicht Draufsicht Blatt 2
1345 06.17-3	LSW - Oberflächliche Ansicht
1345 06.17-4	LSW - Oberflächliche Ansicht
1345 06.17-5	LSW - Details
1345 06.17-6	LSW - Bauwerkzeuge
1345 06.17-7	LSW - Korrekturen
1345 06.17-8	LSW - Korrekturen

GILT NUR FÜR DIE AUSSCHRIBUNG
STAND: 20.12.2017

Erschließung nbo Westseite
Bauweise einer Haupterschließungsbahn
Projekt: Bau-Stufe sind Lärmschutzwand

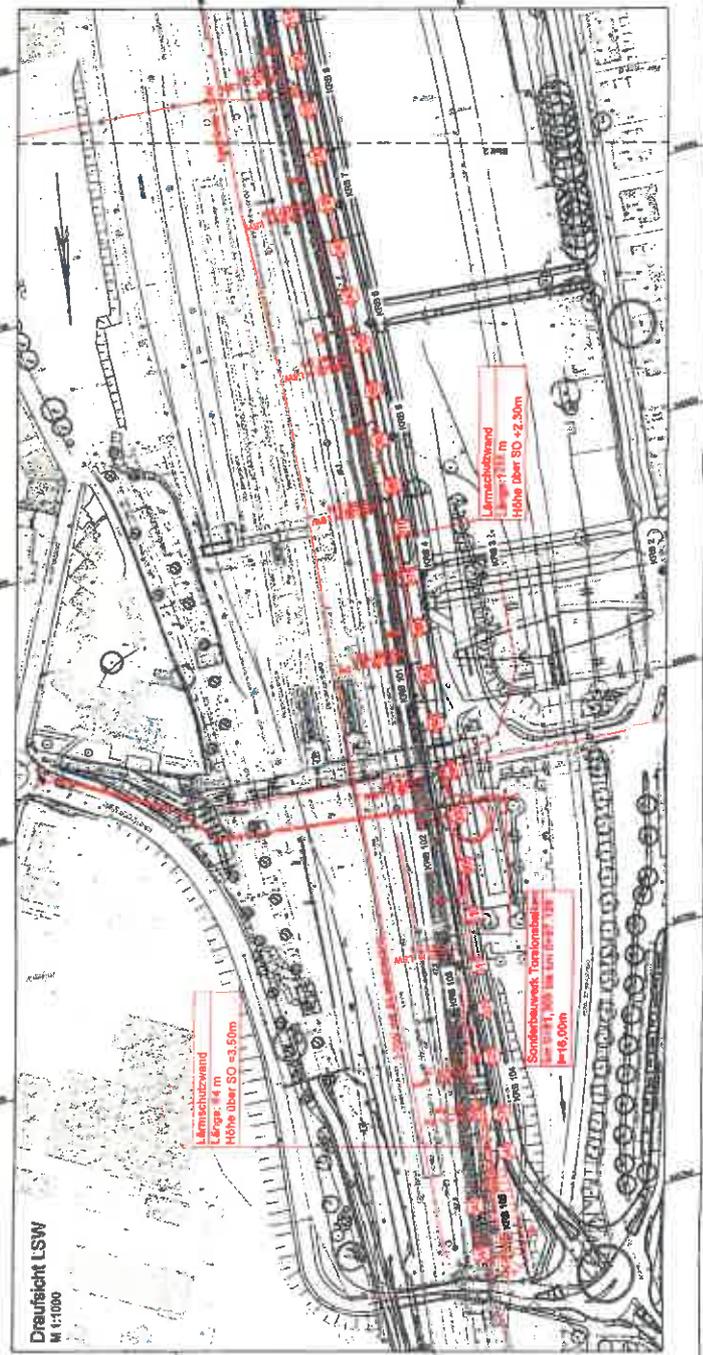
nbs-o
nbo bahnverkehr

OBERMEYER
PLAN- UND VERMESSUNGS-GENOSSENSCHAFT

Plan
Annick / Drauflich LSW Blatt 1

STADT LEVERKUSEN
Planungsabteilung

660 7056 1345 35 0617
1345 0617 - 1



Ablösberechnung nach Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung (ABBV) 07/2010

Bauwerk: Zugang Bahnhofsbrücke zum Bahnhofsquartier
 Bauteil: Freitreppe, städtischer Anteil
 Baujahr: 2021

Baukosten: 86.708 € aus der Kostenberechnung Stand 02/2019
 Aktuelles Jahr 2021 (fiktiv; Jahr der Zahlungsfälligkeit)

1. Podeste
 4. Treppe

27.394 €
 59.314 €
 86.708 €

$E = \frac{1,04}{1,04} \cdot \frac{0}{70 - 1} \cdot x$	119.308 €	$+ \frac{0,8}{4} \cdot x$	95.408 €
$E = \frac{1,00}{15,57} \cdot \frac{-1}{-1} \cdot x$	119.308 €	$+ \frac{0,8}{4} \cdot x$	95.408 €
$E = 0,068626557 \cdot x$	119.308 €	$+$	19.082 €
$E = 8,188 \text{ €}$	$+$		19.082 €
$E =$			27.269 €

E = Kapitalisierte Erhaltungskosten

K_e = Kosten der Erneuerung der Bauwerksteile

K_u = Kosten der Bauwerksteile, die der Ermittlung der Unterhaltungskosten zugrunde zu legen sind

z = Zinssatz der Kapitalisierung

$q = (1 + z/100)$ = Zinsfaktor der Kapitalisierung

m = Theoretische Nutzungsdauer der Bauwerksteile

n = Restnutzungsdauer = Zahl der Jahre bis zum nächsten theoretischen Erneuerungszeitpunkt der Bauwerksteile

p = Jährliche Kosten der Unterhaltung der Bauwerksteile in Hunderterteilen der Kosten K_u

$K_e = 119.308 \text{ €}$	{	Baukosten	86.708 €
		Abbruch etc 25 %	21.700 €
		Verwaltung 10 %	10.900 €
$K_u = 95.408 \text{ €}$	{	Baukosten	86.708 €
		Verwaltung 10 %	8.700 €
			4
			1,04
			70 Jahre
			70 Jahre
			0,8
			(Aus ABBV Tabelle 1 Zeile 1.2.1)
			(Aus ABBV Tabelle 1 Zeile 1.2.1)

(Formel:)

$$E = \frac{(1 + \frac{z}{100})^{m-n}}{(1 + \frac{z}{100})^m - 1} \cdot x K_e + \frac{p}{z} \cdot x \cdot K_u$$