Stadt Leverkusen Vorlage Nr. 2022/1611

Der Oberbürgermeister

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

25.10.2022
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	22.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs"
- Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung
- Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen II/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (2.1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II/B Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
II/B 2: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
II/B 3: Amprion GmbH, Dortmund
II/B 4: Polizeipräsidium Köln, Direktion Kriminalität, Köln
II/B 5: Stadt Langenfeld, Referat Stadtplanung und Denkmalschutz, Langenfeld
II/B 6: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth

II/B 7: PLEdoc GmbH, Essen
II/B 8: Ericsson GmbH, Düsseldorf
II/B 9: Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG, Leverkusen
II/B 10: Stadt Burscheid; Stab Stadtentwicklung, Umwelt und Liegenschaften, Burscheid
II/B 11: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnung- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung, Köln
II/B 12: Stadt Bergisch Gladbach; Fachbereich 6-60 Stadtentwicklung, Strategische Verkehrsentwicklung; Bergisch Gladbach
II/B 13a: Vodafone NRW GmbH, Vodafone GmbH
II/B 13b: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
II/B 14a: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
II/B 14b: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
II/B 15: o2, Behördenengineering
II/B 16: Gascade Gastransporting GmbH
II/B 17: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
II/B 18: Rheinisch-Bergischer Kreis
II/B 19: AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG
II/B 20: Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung)
II/B 21: Industrie- und Handelskammer Köln
II/B 22: Stadt Monheim am Rhein
II/B 23: neue bahnstadt opladen GmbH
II/B 24: Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb, Fachbereich 31 – Geologie, Rohstoffe, Untergrundnutzung
II/B 25: Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen; Referat 226 Richtfunk, Flug-, Navigations- und Ortungsfunk

II/C Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1: FB 372.1 Berufsfeuerwehr, Vorbeugender Brandschutz
II/C 2: FB 67 Stadtgrün
II/C 3: FB 36 Bürger und Straßenverkehr
II/C 4: FB 660 Tiefbau
II/C 5a: FB 32 Umwelt
II/C 5b: Untere Abfallwirtschaftsbehörde

2. Über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen II/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2.2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

II/B Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

II/B 1: Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 – Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung, Köln
II/B 2: Bezirksregierung Köln, Dezernat 52 – Kreislaufwirtschaft, Köln
II/B 3: Polizeipräsidium Köln, Direktion Kriminalität Kriminalprävention/Opferschutz, Köln
II/B 4: Ericsson Services GmbH
II/B 5: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim
II/B 6: Westnetz GmbH, Neuss
II/B 7: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn
II/B 8: GASCADE Gastransport GmbH, Kassel
II/B 9: Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerunterhaltung Sieg, Köln
II/B 10: Wupperverband, Wuppertal
II/B 11: Technische Betriebe Leverkusen (TBL), Leverkusen
II/B 12: Bezirksregierung Köln Dezernat 25 (Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung), Köln
II/B 13: Nahverkehr Rheinland GmbH, Köln
II/B 14: Eisenbahn-Bundesamt, Köln
II/B 15: Telekom Technik GmbH, Köln
II/B 16: Bezirksregierung Arnsberg, Dortmund
II/B 17: Bezirksregierung Köln, Köln
II/B 18: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Ratingen
II/B 19: Thyssengas, Dortmund
II/B 20: Rheinisch-Bergischer Kreis, Bergisch Gladbach
II/B 21: wupsi GmbH Leverkusen
II/B 22: Stadt Monheim
II/B 23: PLEDOC GmbH
II/B 24: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Köln
II/B 25: Stadt Bergisch Gladbach
II/B 26: Bezirksregierung Köln, Dezernat 53, Köln
II/B 27: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
II/B 28: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

II/C Stellungnahmen der Fachbereiche

II/C 1: Sportpark Leverkusen
II/C 2: FB 30 Recht und Vergabestelle
II/C 3: FB 60 Büro Baudezernat
II/C 4: FB Digitalisierung
II/C 5: FB 31 Mobilität und Klimaschutz
II/C 6: EVL
II/C 7: FB 661 Tiefbau
II/C 8: FB 31 Mobilität und Klimaschutz
II/C 9: FB 50 Soziales
II/C 10: FB 67 Stadtgrün
II/C 11: FB 32 Fachbereich Umwelt
II/C 12: FB 21 Fachbereich Liegenschaften

3. Der Rat macht sich alle bisherigen Abwägungsentscheidungen zu eigen.

4. Der Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird mit geringfügigen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit

   - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
     und
   - § 86 Landesbauordnung (BauO NRW) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021
     sowie
   - § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 25. März 2022 (GV. NRW. S. 412), in Kraft getreten am 15. April 2022; Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022,

   als Satzung beschlossen.

5. Die als Anlage 6.2 der Vorlage beigefügte Satzungsbegründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

gezeichnet:

	In Vertretung
Richrath	Deppe

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

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

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

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

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt
☐ Ansätze sind ausreichend
☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

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

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:
☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €**
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:
☐ Personal-/Sachaufwand**:** **€**
Produkt: Sachkonto

☐ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20**:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebietes:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 240/II „Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs“ befindet sich im Stadtteil Opladen, Stadtbezirk II, östlich angrenzend an das Stadtbezirkszentrum und umfasst ca. 18.200 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flächen:
- zwischen der Europa-Allee im Osten und dem im Westen vorhandenen Straßennetz von Gerichtsstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße,
- zwischen der bestehenden Wohnbebauung und nördlich des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) Opladen.
- Im Norden sind in Teilen Flächen des bereits errichteten Nordkreisels sowie geringfügig Böschungsbereiche Teil des Geltungsbereichs.

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze kann der Darstellung in Anlage 1 zur Beschlussvorlage entnommen werden.

Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung:
Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ (nbso) städtebaulich entwickelt werden. Das Gesamtprojekt „neue bahnstadt opladen“ (nbso) erstreckt sich in zentraler Lage auf die Flächen beiderseits der Bahnstrecken. Die Planungen zur Ostseite auf dem Gelände des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes sind zwischenzeitlich weit fortgeschritten. Geplante Vorhaben wurden bereits entwickelt bzw. realisiert. Die Flächen westlich der Bahnstrecken in Opladen, einschließlich des Bahnhofs Leverkusen-Opladen, sollen im Rahmen der Entwicklung „neue bahnstadt opladen“ städtebaulich entwickelt werden.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung auf der Westseite der „neuen bahnstadt opladen“ im Bereich nördlich der Bahnhofstraße und der Bahnhofsbrücke. Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung eines urbanen Quartiers mit innerstädtischen Nutzungen wie einem Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Art und Verlauf des Verfahrens:
Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Ergebnisses des Investorenauswahlverfahrens von 2018 zu sichern und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtentwicklungsmaßnahme der nbso-Westseite zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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. Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Im Zuge des Verfahrens wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Da die Planung bereits im Rahmen des dialogorientierten Investorenauswahlverfahrens

2018 in der Öffentlichkeit vorgestellt wurde, wurde auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Im o. g. Auswahlverfahren wurden alle Entwürfe der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung vorgestellt. Währenddessen konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden, welche im Nachgang protokolliert wurden. Dem Gremium zur Vergabeentscheidung wurden die vorgebrachten Anregungen und Bedenken vorgetragen und bei der Entscheidung zur Vergabe berücksichtigt.

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 240/II wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 18.11.2019 beschlossen (Vorlage Nr. 2019/2693). Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020.

Im Rahmen des Beteiligungsschrittes gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange befassten sich im Wesentlichen mit folgenden Inhalten:

- Hinweise zur Beeinflussung des Flugverkehrs der Bundeswehr,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen, Leitungsschutz und Richtfunkstrecken,
- Hinweise und Anregungen zur städtebaulichen und technischen Kriminalprävention,
- Anregungen zur Berücksichtigung der umliegenden Kommunen im Hinblick auf den geplanten Einzelhandel,
- Anregungen zur Überprüfung der Rechtssicherheit im Hinblick auf die Sondergebietsfestsetzungen,
- Hinweise auf bahnbetriebsbedingte Immissionen, auf bahneigene Kabel und Leitungen sowie auf bauordnungsrechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen,
- Anregungen zum bahnseitigen Ausschluss von Schlafräumen und einer Einfriedungspflicht an den Bahngleisen,
- Hinweise auf archäologische Fläche „spätmittelalterliche-neuzeitliche Besiedlung von Leverkusen“,
- Hinweise zur Abfallbeseitigung, zu Anforderungen an die Ausführung von Sackgassen, Stichstraßen und -wegen,
- Anregungen zum Radverkehr,
- Hinweise zur Erdbebenzone,
- Hinweise zur Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr,
- Hinweise zur Freiheit von Bodenbelastungen sowie
- Hinweise zu den planungsrelevanten Arten Kreuzkröte und Flussregenpfeifer.

Nach der öffentlichen Auslegung (14.02.2020 bis einschließlich 17.03.2020, Vorlage Nr. 2019/2693) ergaben sich zunächst nur redaktionelle Änderungen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und dementsprechend in der Begründung, die keine erneute öffentliche Auslegung erforderlich gemacht hätten.

Die seit 2020 andauernde Krisensituation (Covid-19-Pandemie) und die dadurch bedingten Auswirkungen auf Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie etc. machten es jedoch erforderlich, die bislang vorgesehene Gesamtverkaufsfläche und die jeweiligen Sortimente aus dem Flächenpool sowie die bislang vorgesehenen anderen Nutzungen auf Erforderlichkeit, Umsetzbarkeit und Verträglichkeit zu prüfen.

Hinzu kamen weitere veränderte Rahmenbedingungen, wie andere Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard, ein verändertes Parkraumbedürfnis aufgrund der angepassten Nutzungsmischung sowie ein verändertes Konzept für die Verkehrsführung. Diese neuen Rahmenbedingungen machten es ebenfalls erforderlich, weitere Festsetzungen des Bebauungsplans, z. B. Festsetzungen der Baulinien und Baugrenzen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten und öffentliche Verkehrsflächen, auf Plausibilität und Konformität mit der veränderten Planung zu überprüfen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) am 16.05.2022 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte vom 04.07.2022 bis einschließlich 04.08.2022 (Vorlage Nr. 2021/1217).

Grundsätzlich der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes nicht eingegangen.

Stellungnahmen zur erneuten öffentliche Auslegung
Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Die in der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen:

- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Leitungsschutz,
- Informationen und Hinweise zu Versorgungsanlagen,
- Anregungen zur Erschließung der Tiefgaragenzufahrt von Norden,
- Hinweise bzgl. technischer und städtebaulicher Kriminalprävention,
- Hinweise zur Berücksichtigung der umliegenden Kommunen im Hinblick auf den geplanten Einzelhandel,
- Informationen und Hinweise zur Kanalisation, zur Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie zum Überflutungsschutz,
- Hinweise zum Fuß- und Radverkehr und zu Fahrradabstellanlagen,
- Anregungen zu einer separaten Abbiegespur auf der Europa-Allee in die Tiefgarage
- Hinweise auf Immissionen aus dem Bahnbetrieb sowie auf Kabel und Leitungen,
- Anregungen zu redaktionellen Ergänzungen in der schalltechnischen Untersuchung sowie in der Begründung und im Umweltbericht im Hinblick auf Lufthygiene und die aktualisierte Seveso-III-Richtlinie,
- Hinweise auf mögliche Kampfmittel sowie
- Anregungen zu hybrider Dachflächennutzung (Photovoltaik in Kombination mit Gründach)

Eine Änderung der Planung wurde aufgrund der eingereichten Stellungnahmen nicht vorgenommen. Nach der erneuten öffentlichen Auslegung ergaben sich nur redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und werden im Bebauungsplan weitestgehend berücksichtigt.

Prüfung der Umweltbelange:
Die Prüfung und Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 6 der Vorlage). Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II erstellt, sodass ein Ausgleich im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 240/II nicht erforderlich ist, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Anlage 7 der Vorlage). Die daraufhin zur Konfliktbewältigung getroffenen Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz im Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegt.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Erschütterungen und Lufthygiene) wurden bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 208 B/II untersucht. Infolgedessen ist es in diesem Verfahren nicht erforderlich, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Hinsichtlich der Lufthygiene wurde dort konstatiert, dass im Zuge der Entwicklung der nbso-Westseite insgesamt keine erheblichen, negativen, klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Es soll vielmehr zu einer Entlastung der bestehenden Siedlungsbereiche kommen. Hinsichtlich möglicher Erschütterungen wurde festgehalten, dass aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen ist.

Konkrete Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Werte können zum jetzigen Planungsstadium nicht getroffen werden, da dies von verschiedenen Faktoren (bspw. Zugmaterial, Geschwindigkeiten, Baukonstruktion der Gebäude etc.) abhängig ist. Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan enthält zudem Hinweise u. a. zu den umweltrelevanten Belangen Bodenschutz, Kampfmittel, Bodendenkmäler, Artenschutz, Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser sowie Starkregenereignisse und Überflutungsschutz. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise können die Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Städtebaulicher Vertrag:
Ein zwischen dem Investor und der Stadt Leverkusen zu schließender städtebaulicher Vertrag beinhaltet im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Nutzung des Bruno-Wiefel-Platzes als Baustelleneinrichtungsfläche,
- Herstellung des städtischen Anteils an der Freitreppe sowie Erstellung der Rolltreppenanlage,
- Regelungen zur Unterhaltung des Treppenabgangs,
- Herstellung eines Gehwegs entlang der Europa-Allee,
- Rückbau vorhandener Kanäle,
- Errichtung vertikaler Grünstruktur in Form von Pflanzwänden
- Zugänge zu gastronomischen Betrieben im Erdgeschoss des SO 1.4,
- Transparenz der Fassaden im Erdgeschoss, die dem Bruno-Wiefel-Platz zugewandt sind,
- mindestens Verkaufsflächen für Kernsortiment Nahrung- und Genussmittel,
- Nutzung, Pflege, Unterhaltung und Reinigung der privaten Wegefläche in Verlängerung der Gerichtsstraße,
- Maßnahmen zur Verhinderung von Dreckecken im Bereich der Gebäudefuge zwischen Fahrradparkhaus und Bahnhofsquartier,
- Sicherheitsleistungen,
- Ablösebeträge,
- Vertragsstrafen.

Weiteres Vorgehen:
Auf Grundlage der zur Beschlussvorlage vorgelegten Planentwurfsfassung nach der erneuten öffentlichen Auslegung werden die Beschlussempfehlungen über die Abwägungen der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) und die Planzeichnungen samt Satzungsbegründung und Umweltbericht als Satzungsexemplar dem Rat der Stadt Leverkusen zum Satzungsbeschluss hiermit vorgelegt.

Hinweis zum weiteren Verfahren aufgrund der Covid-19-Pandemie:
Gemäß dem seit 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) werden detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:
Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlagen 3.1, 4.1 und 4.3 in vergrößerter Darstellung einzusehen. Die Anlagen 3.1, 4.1 und 4.3 sowie die Anlage 7 (schalltechnische Stellungnahme) werden nicht mit der Vorlage gedruckt, sie stehen als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem Session zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

240_II_4_Anlage_01_Satzung_Geltungsbereich_pws
240_II_4_Anlage_02_1_Satzung_Abwägung_Öffentl_Auslegung
240_II_4_Anlage_02_2_Satzung_Abwägung_erneute_Öffentl_Auslegung

240_II_4_Anlage_03_1_Auslegung_Bebauungsplan_A0
240_II_4_Anlage_03_2_Auslegung_Bebauungsplan_A4
240_II_4_Anlage_04_1_Auslegung_Bebauungsplan_Text_ROT_A0
240_II_4_Anlage_04_2_Auslegung_Bebauungsplan_Text_ROT_A4
240_II_4_Anlage_04_3_Auslegung_Bebauungsplan_Text_A0
240_II_4_Anlage_04_4_Auslegung_Bebauungsplan_Text_A4
240_II_4_Anlage_05_1_Satzung_Textl_Festsetzungen_ROT_pws
240_II_4_Anlage_05_2_Satzung_Textl_Festsetzungen_pws
240_II_4_Anlage_06_1_Satzung_Begründung_Umweltbericht_ROT_pws
240_II_4_Anlage_06_2_Satzung_Begründung_Umweltbericht_pws
240_II_4_Anlage_07_Satzung_Schalltechnik_ROT_pws