

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

Vorhabenbeschreibung (VEP)

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und ist in gleicher Weise normativ verbindlich Bestandteil desselben gemäß § 12 BauGB.

1 Gesamtvorhaben

Das Gesamtvorhaben umfasst die vollständige Errichtung eines Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers samt anordennden Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 200, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf). Hierzu zählen Büro- und Verwaltungskläuse, ein Hotel, sonstige Beherbergungsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen, Praxen und ergänzende, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für die quartiersbezogene Nahversorgung. Hierzu kommen Schrank- und Speiseeisverkauf, ein oder mehrere Fitness-Studios und gewerbliche Angebote für Carsharing, Bikesharing bzw. den Verleih von Fahrrädern und Lastenrädern. Das Vorhaben umfasst zudem die Errichtung der hierfür notwendigen öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen.

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

1.2 Entwicklung in Bauphasen und Bauzuständen

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

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

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

Die Bauphasen sind gemäß der Beschreibung Bauphasen und Bauzustände (siehe jeweils unten und Blatt 4 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) umzusetzen und werden im Durchführungsvertrag mit Fristen und ergänzenden Regelungen (siehe jeweils § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrags zu Fristen und §§ 4 bis 19 zu satzungsgemäßen Maßgaben) belegt.

- die Bauphase bzw. seiner Abschnitte, der Tiefgarage bzw. ihrer Abschnitte, der Freizeitanlagen bzw. ihrer Abschnitte sowie der öffentlichen Erschließungsanlagen
- zur Abwicklung der Erschließung mittels Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage(n).

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

Hinweis: Der Bau des Klotterbaukörpers auf dem Europaring (BR) liegt außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist ihrerseits nachrichtlich aufzunehmen.

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

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

1.3 Leitungen und Richtfunkverbindungen sowie Mobilfunkverbindungen

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

Die Verlegung der bestehenden Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen“ ist zu geplanten Richtfunkverbindung „KY1651 Langenfeld 50 nach Leverkusen-Opfeln“ 1 KY1267“ sowie Änderungen an den folgenden Anschlusstellen sind dabei vor Beginn der Hochbauarbeiten umzusetzen, soweit es für den jeweiligen Betreiber notwendig ist:

- „Leverkusen 0“ (Funkturm unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Höhe des Hochbauabschnitts 3.2),
- „Langenfeld 50“ (Grünwaldstraße 31, Langenfeld (Rheinland) und
- „Leverkusen-Verlängerung T“ (Reusstraße Str. 38, Leverkusen),

Auf eigene Veranlassung der Telekom werden entsprechende Arbeiten vorgenommen, sodass seitens der Telekom vorzugsweise keine Änderungsnotwendigkeiten durch die Vorhabenträger mit bestehen. Im Folgenden wird daher die Auskunft des Betreibers der Richtfunkverbindung nachrichtlich aufgenommen.

Die o.g. Richtfunkverbindung wird überplant. Es ist vorgesehen, die bisherige Verlegung über Sänderkreis KY1651 auf Glasfaserleitungen umzuschieben. Danach ist die Richtfunkverbindung obsolet und wird außer Betrieb genommen. Es wird davon ausgegangen, dass es zeitlich keine Kollision zwischen der internen Umschaltung (spätestens bis Ende 2023) und der Umsetzung des Vorhabens geben wird. Insofern besteht aus Sicht eines beabsichtigungsgegenständlichen Richtfunkträgers (KY1651-KY1264) im Kontext zum vorliegenden Vorhaben keine Bedenken mehr.

Hinweis zu Richtfunkverbindungen:

- In Bezug auf die zu Beginn der Planung noch betroffenen Richtfunkverbindungen, LinkNr.: 306556876 mit Site 35191299 wurde über die Richtfunkverbindungen LinkNr.: 306557970 und 306557977 alternativ angeordnet. Die Richtfunkverbindung LinkNr.: 306556876 ist zurückzugeben.
- Die Richtfunkverbindungen LinkNr.: 306530362 und 306556863 werden durch den Betreiber der Mobilfunkverbindungen zum Rückbau freigelegt.

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

Hinweis: Folgende Varianten der Leitungsführung im Verbindungsabzweig zur Untergang der Planstraße wurden geprüft:

- Trassenführung oberhalb des tragenden Deckenschnechnitts,
- Trassenführung innerhalb des tragenden Deckenschnechnitts,
- Trassenführung unterhalb des tragenden Deckenschnechnitts.

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

1.4 Hochbau einschließlich Nutzungsstruktur, Immissionschutz, Begrünung

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

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

Die Errichtung hat als Minimal- und Maximumvolumina des umzusetzenden Vorhabens gemäß der Planung der Grundflächen der Hochbauabschnitte sowie als Mindest- und Maximumgrenzen der vorgemerkten Gebäudehöhenfestsetzung zu erfolgen. Die Geschosshöhe gemäß Bauzonierungsvorgabe (BauZVZO) beträgt für das Vorhaben maximal 36,000 m. Darin sind auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen umfasst. Die maximalen Geschosshöhen sind Nutzungsart sind gemäß Festsetzung begründet.

1.4.1 Nutzungsstruktur

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

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

Örtlich-geographische Bezugsfläche	Hochbauabschnitt 1.1	Hochbauabschnitt 1.2	Hochbauabschnitt 2.1	Hochbauabschnitt 2.2	Hochbauabschnitt 3.1	Hochbauabschnitt 3.2
Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude
Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude
Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude	Ein- und Zweigeschossige Gebäude

Die Dächer und Fassaden der Gebäude (ohne Dächer der Tiefgaragen) sind mit Ausnahme des Dachs des Hochhauses nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen umzusetzen sind. Der räumliche Abgrenzung der Bauabschnitte sind bindend. Die zeitliche Abfolge bei der Herstellung des Vorhabens, darunter auch die Baustelleneinwicklung in Bauphase A und die temporär herzustellende Freifläche in Bauphase B, sind zwingend einzuhalten. Weiterhin sind die in Blatt 4 zeichnerisch festgelegten Richtungen der Verkehrsführung des ruhenden Verkehrs (Ein-/Ausfahrten Tiefgaragen) zum jeweiligen Zeitpunkt verbindlich umzusetzen. Die in Blatt 4 zeichnerisch dargestellte Quantität und Qualität der Freizeitanlagen sind keine verbindlichen Vorgaben und richten sich nach der textlichen Beschreibung Bauphasen und Bauzustände (siehe jeweils unten) sowie nach den textlichen Festsetzungen. Nicht bindend sind außerdem Pflanzdarstellungen zum Straßenverlauf, zu Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Außengastronomie sowie zu Fassaden-/Dachbegrünung im Hochbau.

1.4.2 Begrünung der Hochbauten

Die Dächer und Fassaden der Gebäude (ohne Dächer der Tiefgaragen) sind mit Ausnahme des Dachs des Hochhauses nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen umzusetzen sind. Der räumliche Abgrenzung der Bauabschnitte sind bindend. Die zeitliche Abfolge bei der Herstellung des Vorhabens, darunter auch die Baustelleneinwicklung in Bauphase A und die temporär herzustellende Freifläche in Bauphase B, sind zwingend einzuhalten. Weiterhin sind die in Blatt 4 zeichnerisch festgelegten Richtungen der Verkehrsführung des ruhenden Verkehrs (Ein-/Ausfahrten Tiefgaragen) zum jeweiligen Zeitpunkt verbindlich umzusetzen. Die in Blatt 4 zeichnerisch dargestellte Quantität und Qualität der Freizeitanlagen sind keine verbindlichen Vorgaben und richten sich nach der textlichen Beschreibung Bauphasen und Bauzustände (siehe jeweils unten) sowie nach den textlichen Festsetzungen. Nicht bindend sind außerdem Pflanzdarstellungen zum Straßenverlauf, zu Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Außengastronomie sowie zu Fassaden-/Dachbegrünung im Hochbau.

1.5 Energie

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

1.6 Freizeitanlagen einschließlich Begrünung („zentrale Achse/Boulevard“)

Das Quartier ist für Fußgänger und Radfahrer überwegend über den nachrichtig gestalteten und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Boulevard („zentrale Achse“) zu erschließen. Dieser entlang sowohl nördlich als auch südlich der Planstraße. Über die zentrale Achse werden fläufällig die jeweiligen Hochbauabschnitte erreicht.

Der Boulevard ist im Endausbau als durchgängiger urbaner Begrünter und einheitlicher Freiraum einschließlich Mobilbar zu gestalten. Er bietet, neben Außengastronomie, die Möglichkeit zum Aufenthalt.

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

Die begrünter Bereiche einschließlich der die Standorte prägenden Großblöcke sind in einer dem westlichen Blockrand angrenzenden Achse je Blockinnenbereich einzurichten, in die auch der große Teil der Planstraße, der, soweit die Topografie es nicht mehr zulässt, in Richtung des Regenerwasserkanals im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße im westlichen Teil der Planstraße können vorbehaltlich einer hydraulischen Überprüfung an den Regenerwasserkanal angeschlossen werden, der sich im südwestlichen Teil des Europaring befindet und dessen Fließrichtung nach Süden in Richtung Markter Straße verläuft. Gegenüberfließen ist eine noch verbleibende Restfläche an den Regenerwasserkanal im Europaring mit Fließrichtung Norden anzuschließen.

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

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

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

1.7 Erschließung und Mobilität

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

Die Planstraße sowie der Radfahrer- und Fußgängerbrücke über der Planstraße ist inklusive aller Bauzustände und einschließlich der Einbausystemlösungen, der Verlegung aller Versorgungsleitungen (siehe unten), insbesondere der Leitungsverlegung der Telekom sowie der Herstellung der Unterbauung mit der Tiefgaragenzufahrt vollständig durch die Vorhabenträger herzustellen und bis zur Übernahme durch die Stadt zu unterhalten und zu warten. Die Erschließungsanlagen sind so herzurichten, dass diese bereits ab Beginn der Baustelleneinleitung auf dem Vorhabengrundstück eine generelle Abwicklung der Baustelleneinwickler überdies über den Europaring (BR) und in der sukzessiven Verkehrsaufnahme gemäß den Bauphasen eine bestimmungsgemäße Verkehrsabwicklung gewährleisten.

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

In Höhe der aufzufälligen zentralen Achse ist eine planerische, barrierfreie Querschnittslösung des Quartiersabschnitts herzustellen. Zum anderen bestehen von nördlichen und südlichen Stadtplatz aus kommend je eine Treppe mit wenigen Stufen, die auf das Niveau der Planstraße führt.

Im Straßenschnitt sind östlich der Querung hierüber teilweise beiderseits auch Fußgängerüberwege zu führen, Richtung Westen sind lediglich auf der nördlichen Seite Radfahrer zu den Abstellmöglichkeiten in die Tiefgarage zu führen. Grundstück besitzt zwischen dem Tiefgaragenauslass und der Querschnittslösung aber auch eine fußläufige Erreichbarkeit auf der nördlichen Seite der Planstraße. Eine fußläufige oder radgängige Anbindung an den Europaring ist nicht vorgesehen.

Der gesamte ruhende Verkehr des Vorhabens ist durch eine zusammenhängende private Tiefgarage (TG) in den Untergeschossen aufzunehmen, die bei vollständiger Umsetzung alle Hochbauabschnitte gemeinsam erschließt. Sie dient ausschließlich der Nutzerschaft des Quartiers einschließlich deren Besucher in der Tiefgarage sind höchstens 450 PKW-Stellplätze zulässig. Die Tiefgarage erstreckt sich nördlich und südlich der Planstraße, die beiden Abschnitte werden über eine Durchfahrt über der Planstraße verbunden. Die Herstellung der Durchfahrt stellt im unmittelbaren baulichen Kontext der Tiefgarage und ist somit im Rahmen der Herstellung der Anbindung gemäß Durchführungsvertrag (nachrichtliche Maßnahme, außerhalb des VEP gelegen).

Die Herstellung der nachfolgenden Erschließungsanlagen als Voraussetzung für die Baustelleneinwicklung im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt (s. vor Beginn der Abissmaßnahmen).

Herstellung der Fuß-/Radwegebrücke, mindestens aber Gewährleistung der Fuß-/Radwegbegrenzung über die künftige Plangeiste sowie der Verlegung der EVI-Leitungen (Fernwärme, Wasser) gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A

Herstellung einer Interimslösung für die Querung der EVI-Leitungen (Fernwärme, Wasser) gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A

Herstellung einer Interimslösung für die Führung der Fuß- und Radverkehr von Norden über Gehweg bzw. Fahrbahn der Heinrich-von-Stephan-Straße bis zur Einmündung der Planstraße in die Heinrich-von-Stephan-Straße von dort über die Interimslösung zum bestehenden Fuß- und Radweg gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A, hierzu Absehung des Bordsteins vom Übergang der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Interimstrasse. Die Interimstrasse ist abschaltbar herzustellen.

Herstellung einer Anbindung der Baustelle an den Europaring (BR). Die Herstellung ist so auszuführen, dass eine Verschattung des Knotenpunktes auf dem Europaring (BR) durch den Baustellenehrker möglichst vermieden wird.

Abziss sämtlicher oberirdischer Bauteile auf dem Flurstück 200, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf auf den Flächen nördlich der festgesetzten Planstraße sowie im Bereich der festgesetzten Planstraße selbst nach Herstellung der oben genannten Erschließungsvoraussetzungen

Bauphase/Bauzustand B

Beschreibung mit Verweis auf Fristen/Ab Sicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

- Verlegung der Richtfunkverbindung oder Nachweis über Umstellung und Außenbetriebnahme als Voraussetzung gemäß Durchführungsvertrag (für sämtliche Hochbauabschnitte) und/oder somit bereits für Hochbauabschnitt HA 1.1) soweit vom Betreiber erforderlich.
- Herstellung des Hochbauabschnitts HA 1 einschließlich der Tiefgarage und der Begrünung am Hochbau selbst (Dach- und Fassadenbegrünung einschließlich der Begrünung der TG-Einfahrt Hotel) gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag; bei genereller Baustelleneinwicklung über die Anbindung an den Europaring/BR.
- Herstellung eines anspruchsvollen „Bauzustandes“ der Freizeitanlagen des Quartiers auf der in Blatt 4 in Bauphasen B gekennzeichneten Freifläche in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung des HA 1 gesamt. Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen und kann hinter den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückbleiben (z.B. ohne Wasserspiel). Zudem Ertragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung gemäß Frist im Durchführungsvertrag.

Bis zum Beginn der Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage des Bauabschnitts 2 ist die vertikale elastische Entkopplung der Tiefgarage des Bauabschnitts 1 in Richtung der Gleisanlagen als Baugrubensicherung zum Erdreich auf der gesamten Länge der Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 gemäß Planantrag und textlicher Festsetzung vorzunehmen.

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

- Angebot eines Job-Tickets für die Beschäftigten,
- Bike-sharing-Station (empfohlener Umfang 10 Stellplätze),
- Ladestationen für E-Autos,
- Ladestationen für Pedelecs,
- E-Lastenräder,
- Glast-Track,
- Mobilitätsberatung.

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

1.8 Ver- und Entsorgung

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

Die Herstellung der Planstraße als „qualifizierte Baustraße“ einschließlich mindestens der blumensünen Tragschicht, einschließlich aller Ver-/Entorgungsleitungen und einschließlich der Unterbauung durch die Tiefgaragenzufahrt, sowie Vorbereitung der Verlegung der Telekomleitungen (Leertrenn) mit Fertigstellung des Hochbauabschnitts HA 1 samt des dazugehörigen Tiefgaragenabschnitts.

Herstellung einer Fuß-/Radwegebrücke über die künftige Planstraße einschließlich Verlegung der EVI-Leitungen (Fernwärme, Wasser) innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist, spätestens bis zur Nutzungsaufnahme im Hochbauabschnitt HA 1.

Die Ausweisung des Plangebietes ist in Richtung des Mischwassers bzw. Regenerwasserkanals in der Heinrich-von-Stephan-Straße zu orientieren. Ausgenommen hiervon ist ein noch zu bestimmender Teil der Planstraße, der, soweit die Topografie es nicht mehr zulässt, in Richtung des Regenerwasserkanals im Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße im westlichen Teil der Planstraße können vorbehaltlich einer hydraulischen Überprüfung an den Regenerwasserkanal angeschlossen werden, der sich im südwestlichen Teil des Europaring befindet und dessen Fließrichtung nach Süden in Richtung Markter Straße verläuft. Gegenüberfließen ist eine noch verbleibende Restfläche an den Regenerwasserkanal im Europaring mit Fließrichtung Norden anzuschließen.

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

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

Das Regenerwasser unbelastete Flächen ist nach Möglichkeit vor Ort zu belassen.

Die Bewältigung von Starkregenereignissen („Überflutung“) hat allein auf den privaten Grundstücksebenen, ggf. entsprechende temporäre Rückhaltmöglichkeiten zu erfolgen. Hierzu bedarf es einer rechtzeitig vorliegenden Konzeption der Vorhabenträger je Bauphase, bereits begründet mit Bauphase A. Somit wird gemäß des getrockneten Entwicklungszeitraumes eine differenzierte Bereitstellung von Teil-Rückhaltvolumina gewährleistet, eine Berechnung des Rückhaltvolumens gesamt ist nicht ausreichend.

Sämtliche Muldehalteinsätze o.ä. für die Abfallentsorgung der Hochbauten sind nur in Gebäuden und Garagenhöhen integriert abzustellen. Die Lenkung der Müllbehälter erfolgt oberirdisch.

Nördlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abhogan auf den privaten Grundstückflächen an der Heinrich-von-Stephan-Straße östlich der Hochbauabschnitte 2.1 und 2.2 aufzustellen. Die Aufstellung auf der privaten Grundstückfläche „Stadtplatz“ ist nördlich der Planstraße nicht zulässig.

Südlich der Planstraße sind Müllbehälter am Abhogan auf der privaten Grundstückfläche „Stadtplatz“ aufzustellen. Die sonstigen Funktionen der Fläche (insbesondere Anfahrbarkeit und Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Müllfahrzeuge, Begrünung und Fahrradstellplätze) dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließungsanlagen sind so herzurichten, dass diese bereits ab Beginn der Baustelleneinleitung auf dem Vorhabengrundstück eine generelle Abwicklung der Baustelleneinwickler überdies über den Europaring (BR) und in der sukzessiven Verkehrsaufnahme gemäß den Bauphasen eine bestimmungsgemäße Verkehrsabwicklung gewährleisten.

2 Bauphasen und Bauzustände

Bauphase/Bauzustand A

Beschreibung mit Verweis auf Fristen/Ab Sicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

- Kündigung und Nutzungsauflage der Post/DHL zu einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt
- Herstellung Knotenpunkt auf dem Europaring (BR) durch die Stadt, oder mindestens zunächst als provisorische Anbindung, Zeitpunkt der Herstellung gemäß Durchführungsvertrag (nachrichtliche Maßnahme, außerhalb des VEP gelegen)
- Herstellung der nachfolgenden Erschließungsanlagen als Voraussetzung für die Baustelleneinwicklung im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitpunkt (s. vor Beginn der Abissmaßnahmen)

Herstellung der Fuß-/Radwegebrücke, mindestens aber Gewährleistung der Fuß-/Radwegbegrenzung über die künftige Plangeiste sowie der Verlegung der EVI-Leitungen (Fernwärme, Wasser) gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A

Herstellung einer Interimslösung für die Querung der EVI-Leitungen (Fernwärme, Wasser) gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A

Herstellung einer Interimslösung für die Führung der Fuß- und Radverkehr von Norden über Gehweg bzw. Fahrbahn der Heinrich-von-Stephan-Straße bis zur Einmündung der Planstraße in die Heinrich-von-Stephan-Straße von dort über die Interimslösung zum bestehenden Fuß- und Radweg gemäß Plandarstellung in Blatt 4, Bauphase A, hierzu Absehung des Bordsteins vom Übergang der Heinrich-von-Stephan-Straße zur Interimstrasse. Die Interimstrasse ist abschaltbar herzustellen.

Herstellung einer Anbindung der Baustelle an den Europaring (BR). Die Herstellung ist so auszuführen, dass eine Verschattung des Knotenpunktes auf dem Europaring (BR) durch den Baustellenehrker möglichst vermieden wird.

Abziss sämtlicher oberirdischer Bauteile auf dem Flurstück 200, Flur 19, Gemarkung Wiesdorf auf den Flächen nördlich der festgesetzten Planstraße sowie im Bereich der festgesetzten Planstraße selbst nach Herstellung der oben genannten Erschließungsvoraussetzungen

Bauphase/Bauzustand B

Beschreibung mit Verweis auf Fristen/Ab Sicherungen im Durchführungsvertrag in kursiver Schrift

- Verlegung der Richtfunkverbindung oder Nachweis über Umstellung und Außenbetriebnahme als Voraussetzung gemäß Durchführungsvertrag (für sämtliche Hochbauabschnitte) und/oder somit bereits für Hochbauabschnitt HA 1.1) soweit vom Betreiber erforderlich.
- Herstellung des Hochbauabschnitts HA 1 einschließlich der Tiefgarage und der Begrünung am Hochbau selbst (Dach- und Fassadenbegrünung einschließlich der Begrünung der TG-Einfahrt Hotel) gemäß zeitlicher Fristen im Durchführungsvertrag; bei genereller Baustelleneinwicklung über die Anbindung an den Europaring/BR.
- Herstellung eines anspruchsvollen „Bauzustandes“ der Freizeitanlagen des Quartiers auf der in Blatt 4 in Bauphasen B gekennzeichneten Freifläche in einem im Durchführungsvertrag festgelegten Zeitraum nach Fertigstellung des HA 1 gesamt. Die Gestaltung ist mit der Stadt abzustimmen und kann hinter den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zurückbleiben (z.B. ohne Wasserspiel). Zudem Ertragung einer dinglichen Sicherung zur öffentlichen Nutzung gemäß Frist im Durchführungsvertrag.

Bis zum Beginn der Erdarbeiten zur Herstellung der Tiefgarage des Bauabschnitts 2 ist die vertikale elastische Entkopplung der Tiefgarage des Bauabschnitts 1 in Richtung der Gleisanlagen als Baugrubensicherung zum Erdreich auf der gesamten Länge der Abgrenzung zwischen den Bauabschnitten 1 und 2 gemäß Planantrag und textlicher Festsetzung vorzunehmen.

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

- Angebot eines Job-Tickets für die Beschäftigten,
- Bike-sharing-Station (empfohlener Umfang 10 Stellplätze),
- Ladestationen für E-Autos,
- Ladestationen für Pedelecs,
- E-Lastenräder,
- Glast-Track,
- Mobilitätsberatung.

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

1.8 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Medien Wasser/Abwasser, Elektrizität, Fernwärme und ggf. weitere Versorgungsleitungen ist über Anschlüsse an die Bestandnetze zu realisieren.