



POSTGELÄNDE IN LEVERKUSEN-WIESDORF

Feststellungsbeschluss 21. FNP-Änderung

Satzungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

Sitzungen (öffentlicher Teil)

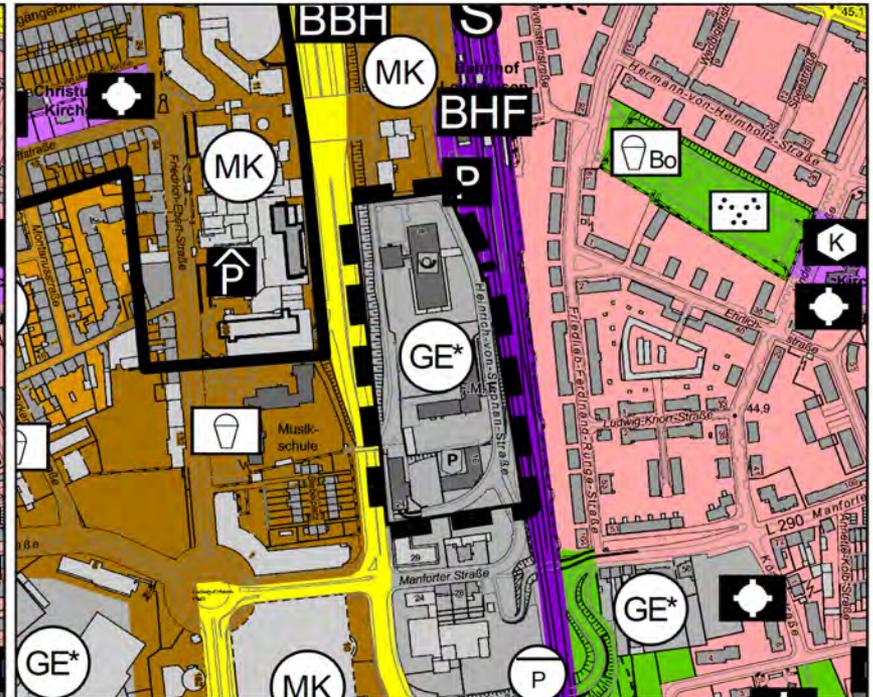
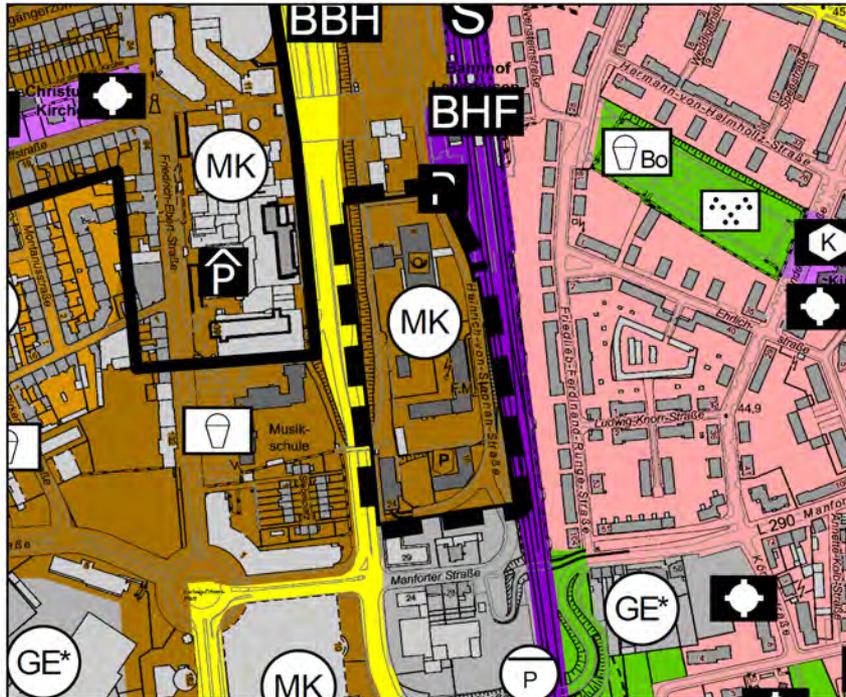
Bez I am 04.12.2023, SPB/BU am 05.12.2023, Rat am 11.12.2023

- **Abschluss der Bauleitplanverfahren gemäß BauGB**
 - **Feststellungsbeschluss** (*Session-Vorlagen Nr. 2023/2026 und 2023/2026/1*)
21. FNP-Änderung „Wiesdorf – Postgelände“
 - **Satzungsbeschluss** (*Session-Vorlagen Nr. 2023/2027 und 2023/2027/1*)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“
- **Keine wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen** infolge der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die 01/02-2023 stattgefunden haben
- **Redaktionelle Änderungen/Klarstellungen**, die in Plandokumenten auch gekennzeichnet wurden (FNP: 4 und vBPlan: 10a, 11a, 12a).
- **weitere kurzfristige redaktionelle Änderungen/Klarstellungen**, die sich allein auf das Thema Richtfunkverbindungen beziehen, führten zu zusätzlichen Dokumenten mit der Bezeichnung „NEU“
- **Zusätzliche Untersuchungen und Besonderheiten seit der öffentlichen Auslegung:**
 - Statische Beurteilung Verlegung Telekomleitungen
 - Ableithöhen Chempark
 - Beteiligung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zur Seveso-Thematik



STADTTEIL: WIESDORF

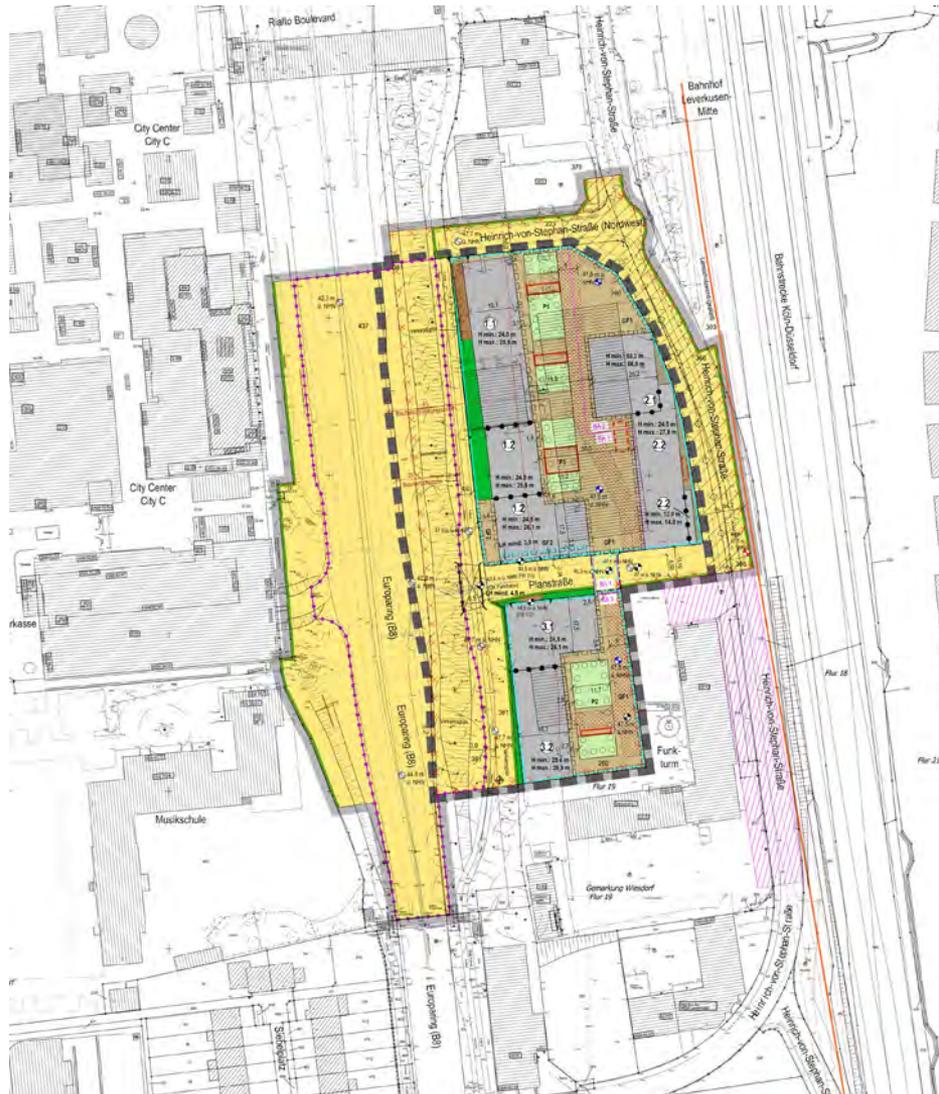
BEREICH: POSTGELÄNDE



VORHANDENE DARSTELLUNG M.: 1:5.000

GEPLANTE DARSTELLUNG M.: 1:5.000





TEIL 1 mit 2:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschl. VEP

Anlage 5 – Planzeichnung

Anlagen 6, 10 – Textliche Festsetzungen

Vorhaben eines „Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartiers“

- Blockrandbebauung (ca. 7-/8-geschossig), Hochpunkt (ca. 16 Geschosse) mit Begrünung
- zentrale halböffentliche begrünte Achse
- private 2-geschossige Tiefgarage mit Unterbauung Planstraße
- Nutzungen und Flächen:

- gesamt max. **36.000 m²**
- Hotel max. 6.650 m²
- Sonstige Beherbergungsbetriebe max. 11.000 m²
- Büronutzungen, Verwaltungen, Arztpraxen, einschl. Ladenlokale mit hohem Publikumsverkehr max. 18.100 m²
- Einzelhandel (Nahversorgung, weitere ausgewählte zentrenrelevante Sortimente; allesamt nur kleinflächig bis max. 400 m²) max. 1.600 m²
- Schank-/Speisewirtschaften max. 1.400 m²
- Fitness-Studios: max. 2.500 m²

Erschließung

- Herstellung Planstraße samt Fuß-/Radwegebrücke
- Herstellung Knotenpunkt Europaring



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“



TEIL 2:

Vorhabenbeschreibung nebst Zeichnungen als Bestandteil des VEP

Anlagen 7, 8 und 11

- Textliche Festlegung der Ausgestaltung des Vorhabens angesichts des erreichten Planungsstandes (statt beispielsweise Hochbautwürfe)
- Zeichnerische Festlegungen zur Umsetzung in Bauphasen und Bauzwischenständen zur schrittweisen Umsetzung; Funktionsfähigkeit eines jeden (ggf. länger anhaltenden) Bauzwischenstandes muss gewährleistet sein (z.B. Verkehr)
- Flankierung durch Vereinbarung von Fristen im Durchführungsvertrag



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/ „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I „Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I

„Wiesdorf – westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände“

TEIL 3: Durchführungsvertrag (in Auszügen)

Ausführungen in Begründung mit Umweltbericht in Anlage 12

→ liegt von der Vorhabenträgerin GEVI unterzeichnet vor

- Durchführungsverpflichtung (Umsetzung Vorhaben gesamt, Fristen usw.)

Fristen (verbindlich)	HA 1	HA 2	HA 3
<u>Bauantrag einreichen</u>	18 Monate nach Wirksamwerden Bebauungsplan (für HA 1 gesamt)	31.03.2027 (für HA 2 gesamt)	31.03.2029 (für HA 3 gesamt)
<u>Baubeginn</u> <i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	jeweils 12 Monate nach Erteilung Baugenehmigung		
	31.08.2027	31.03.2029	31.03.2031
<u>Fertigstellung</u>	jeweils 36 Monate nach Baubeginn		
bis spätestens	31.08.2030	31.03.2032	31.03.2034

Ergänzende Zusammenfassung weiterer, im Vertrag geregelte verbindlicher Fristen zur Herstellung des Hochbaus, der Tiefgarage und der zugeordneten privaten Freianlagen			
<u>Stellplätze Kfz/Fahrräder</u> (siehe § 3 Abs. 2e)	jeweils zur Nutzungsaufnahme eines HA		
<u>Begrünung Hochbau Dächer/Fassaden</u> (§ 3 Abs. 2f) <i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	jeweils innerhalb von 3 Monaten nach vorzeitiger Nutzungsaufnahme der einzelnen HA		
	30.11.2030	30.06.2032	30.06.2034
<u>Freianlagen</u> (siehe § 3 Abs. 2g) <i>bis spätestens, nur redaktionell</i>	jeweils innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellungsanzeige der einzelnen HA		
	31.08.2031	31.03.2033	31.03.2035



TEIL 3: Durchführungsvertrag (in Auszügen)

...

- Sicherung der Gestaltqualität (Gestaltungshandbuch, Gestaltungsgremium)
- Umweltbezogene Maßnahmen, Energie, Freiflächen/Bepflanzung/Begrünung
- Telekomleitungen sowie Richtfunkverbindungen und deren Verlegung
- Umsetzung Mobilitätskonzept
- Sicherung der Erschließung (Erschließungsvertrag, Eckpunkte, Sicherungsleistung, Kostenteilung)
- Beabsichtigte Grundstücksübertragung
- Geh- und Fahrrechte (zur halböffentlichen Nutzung der zentralen Achse des Quartiers)
- Abwicklung der Abfallentsorgung (bis zur Durchbindung auf die südlichen Teilflächen)
- Nachweise in Verwaltungsverfahren (u.a. Einhaltung Obergrenzen Nutzungen, Erstellung Konzeption Entwässerung bei Starkregen)
- Absicherung von Vertragspflichten und Leistungsstörungen
- Vorhabenträgerwechsel, Rechtsnachfolge
- Geltungsdauer

