Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2017/1495

Durchführungsvertrag

gemäß § 12 Baugesetzbuch - BauGB

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II
"Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“

zwischen

der Stadt Leverkusen,

vertreten durch den Oberbürgermeister,

nachfolgend „**Stadt**“ genannt

und

der cologne estate GmbH, Selma-Lagerlöf-Str.9, 50859 Köln,

vertreten durch die Geschäftsführer Thomas Faxel und

Fred Girschkowski,

nachfolgend „**Vorhabenträge**r“ genannt.

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ im Bereich der neuen bahnstadt opladen in Abstimmung mit der Stadt, den Denkmalbehörden und der neue bahnstadt opladen GmbH (nbso)

- denkmalgeschützte Anlagen (Kessel) des Kesselhauses zu erhalten bzw. rückzubauen,
- Teile des südlichen Baudenkmals zu Wohn- und Gewerbenutzungen umzubauen,
- einen westlichen viergeschossigen Anbau/Neubau mit Wohn- und Gewerbenutzungen zu errichten,
- Außenanlagen und Stellplätze herzustellen.

Das Vorhaben wird in repräsentativer Weise in den öffentlichen Grünzug integriert. Mit einer qualitätsvollen Gestaltung der Außenanlagen und Grünflächen, betref-

fend Stellplätze, Zugänge und Ausstattung für den gastronomischen Bereich wird der repräsentative Charakter unterstrichen. Die Organisation der Gastronomie nimmt die gebotene Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung.

Der gesetzlichen Vorgabe folgend, Denkmäler in ihrem Bestand zu sichern, werden die beiden historischen Dampfkessel, die in der Vergangenheit zur Energieversorgung für das ehemalige Bahnausbesserungswerk dienten, erhalten. Die alten Kessel sollen nach Fertigstellung im Rahmen des Nutzungskonzepts einen „halb-öffentlichen“ Charakter erhalten und sichtbar und erlebbar sein.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen.

Rechte und Pflichten dieses Vertrages ergeben sich aus den nachfolgend genannten Vertragsinhalten einschließlich der Anlagen dieses Vertrages.

Dies vorausschickend schließen die Parteien folgenden Durchführungsvertrag.

Teil I – Allgemeines

§ 1 - Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Flurstücks 507 in der Gemarkung Opladen, Flur 8 (Anlage 1).

(2) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhabens „Baudenkmal Kesselhaus“ einschließlich der Herrichtung von zwei historischen Dampfkesseln, dem neu zu errichtenden Anbau und der Herstellung der Außenanlagen“.

(3) Dieser Vertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens und der künftigen Nutzung.

§ 2 - Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind

- Der Lageplan mit Umgrenzung des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2)
- der Plan „Außenanlagen und Feuerwehrumfahrt“ (Anlage 3)
- der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Anlage 4)

Teil II – Durchführung des Vorhabens

§ 3 Durchführungsverpflichtung

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb des Plangebietes zur

- Erhaltung des Kesselhauses und zwei der drei Kesselanlagen in Abstimmung mit den Denkmalbehörden, deren temporäre Zugänglichkeit (z. B. am Tage des Denkmals) über einen eigenen Eingang sichergestellt wird. Eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit ist nicht vorgesehen,
- Entfernung der dritten Kesselanlage (Kessel III, Fabrikats-Nr. 11241, Baujahr 1962), um auf sechs Ebenen integrierte Nutzungen innerhalb des Kesselhauses als „Haus in Haus"- Lösung zu realisieren,
- Errichtung eines viergeschossigen Anbaus/ Neubaus an die westliche Seite des Baudenkmals dessen Kubatur, Gestaltung und Material in Abstimmung mit der Stadt, den Denkmalbehörden und der nbso angepasst ist,
- Herstellung der Außen-/Grünanlagen und der Stellplätze,
- Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche an den Gebäudefassaden durch passive Schallschutzmaßnahmen.

(2) Das gesamte Vorhaben unterliegt der Erlaubnispflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW und umfasst auch die baugenehmigungsfreien Arbeiten am Denkmal.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung und Umsetzung nachfolgend aufgezählter Maßnahmen:

Anbau/Neubau

1. Im Erdgeschoss des Anbaus ist eine Tagesgastronomie (Bistro, Café) mit ca. 250 m² Grundfläche und Außengastronomie (mit 40 Sitzplätzen) vorzusehen. Vorgaben in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs. 2 und 3.
2. Alternativ zur gastronomischen Nutzung sind im Erdgeschoss auch andere, dem Bebauungsplan entsprechende Nutzungen zulässig.
3. Im Untergeschoss des Anbaus werden Nebenräume geschaffen.
4. Im Anbau/Neubau sind neun Wohneinheiten mit insgesamt ca. 543 m² Wohnfläche herzustellen.
5. Im 1. und 3. Obergeschoss sind jeweils ca. 181 m² Nutzfläche mit je drei Einheiten von 39 bis 72 m² Wohnfläche vorgesehen und wie folgend auszuführen:

   - Wohnungen mit drei Zimmern (nach Norden orientiert) mit ca. 72 m² Wohnfläche. Vorgaben in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs. 4.

- Wohnungen mit drei Zimmern (nach Süden orientiert) mit ca. 70 m² Wohnfläche. Vorgaben in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs.5.

- Wohnungen mit einem Raum nach Westen mit ca. 39 m² Wohnfläche. Vorgaben in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs. 6.

Kesselhaus („Haus in Haus"-Lösung)

1. Im Kesselhaus („Haus in Haus"-Lösung) sind 23 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 640 m² Wohnfläche herzustellen.
2. Im Erdgeschoss werden Räume für Dienstleistungen, Büros oder Praxen mit zusammen ca. 110 m² Nutzungsfläche angeboten. Diese Nutzungen verfügen über einen eigenen Zugang von der Stellplatzanlage aus.
3. Im 1., 2. und 3. Obergeschoss sind je Geschoss fünf Wohnungen mit einem Raum zwischen ca. 21 m² und ca. 37 m² Wohnfläche auszuführen.
4. Im 4. und 5. Obergeschoss sind die je drei Wohnungen wie folgend auszuführen:
   - je drei Einraumwohnungen mit notwendigen Fenstern nach Süden und zwischen ca. 21 m² und ca. 37 m² Wohnfläche,
   - je eine Zweiraumwohnung von ca. 47 m² Wohnfläche im Bereich der südwestlichen Ecke. Vorgaben für die Zweiraumwohnung in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs. 7.
5. Im Untergeschoss des Kesselhauses werden Nebenräume geschaffen.

Stellplatzanlage

1. Östlich des Kesselhauses ist auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche eine Stellplatzanlage mit 36 Stellplätzen zu realisieren. Vorgaben in Bezug auf die Bewältigung der Lärmproblematik siehe § 4 Abs. 8.
2. Im Bereich des Zugangs zur Gastronomie sowie der Zufahrt zur Stellplatzanlage sind Fahrradabstelleinrichtungen anzubieten.

(4) Das Vertragsgebiet mit Standort und Lage der einzelnen Vorhaben ergibt sich aus Anlage 2,
(5) Die Herstellung der Erschließung und der außenanlagenaußerhalb des Plangebiets ist in den Anlagen der §§ 8 und 9 geregelt.

§ 4 Schallschutzmaßnahmen

(1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche an den Gebäudefassaden durch passive Schallschutzmaßnahmen vom Vorhabenträger umgesetzt werden müssen.

(2) Die Außengastronomie im Erdgeschoss des Anbaus/Neubaus muss unter den Fenstern der Wohnnutzung im Obergeschoss des Neubaus durch eine direkt mit dem Gebäude abschließende Markise (Sonnendach, Pergola mit eingehängten Segeln, o. ä.) überdeckt werden. Die Markise muss eine Schallpegelminderung von 2 - 3 dB(A) erreichen. Die Schutzeinrichtung ist so zu plat-

zieren und auszudehnen, dass die Sichtlinie zwischen den Sitzplätzen der Außengastronomie und den betroffenen Fenstern unterbrochen wird.

(3) Aus Schallschutzgründen ist der Betriebszeitraum der Gastronomie auf den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

(4) Für die Wohnungen im Anbau/Neubau, die im 1. bis 3. Obergeschoss nach Norden orientiert sind, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Schlafräume nur nach Norden auszurichten sind. Nach Westen (zur Schallquelle des Schienenlärms) sind nur die notwendigen Fenster von Wohnräumen und sonstigen Räumen zulässig.

(5) Für die Wohnungen im Anbau/Neubau, die im 1. bis 3. Obergeschoss nach Süden orientiert sind, ist sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster der Schlafräume nur nach Süden auszurichten sind. Nach Westen (zur Schallquelle des Schienenlärms) sind nur die notwendigen Fenster von Wohnräumen und sonstigen Räumen zulässig.

(6) Für die Einraumwohnungen im Anbau/Neubau, die im 1. bis 3. Obergeschoss nach Westen (zur Schallquelle des Schienenlärms) orientiert sind, müssen die Fenster des Wohn-/Schlafraums gemäß schalltechnischer Untersuchung den erforderlichen Dämmwert R´w,res von mindestens 50 dB(A) aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass die notwendige natürliche Belüftung der Wohnung über das offene Treppenhaus in der östlich liegenden „Fuge“ zwischen Alt- und Anbau/Neubau erfolgt.

(7) Für die Zweiraumwohnung im 4. und 5. Obergeschoss des Kesselhauses ist sicherzustellen, die notwendigen Fenster der Schlafräume nur nach Süden auszurichten sind. Nach Westen (zur Schallquelle des Schienenlärms) sind nur die notwendigen Fenster von Wohnräumen und sonstigen Räumen zulässig.

(8) Alle für Büronutzungen notwendigen Stellplätze sind auf der Stellplatzanlage östlich des Kesselhauses mit mindestens 15 m Abstand zu den Fenstern der nächsten Wohnnutzung entfernt anzulegen.

§ 5 Vorhaben- und Erschließungsplan

(1) Der Vorhabenträger hat über die in § 3 beschriebenen einzelnen Vorhaben einen Vorhaben- und Erschließungsplan entworfen und mit der Stadt sowie den Behörden abgestimmt.

(2) Die Stadt hat den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ integriert und wird im Rahmen der Abwägung überprüfen, ob das Aufstellungsverfahren abgeschlossen werden kann.

§ 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

(1) Die Parteien sind sich einig, dass das oben genannte Vorhaben nur nach einer rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 172 A/II „nbso – Grüne Mitte“ verwirklicht werden kann. Die Stadt hat deshalb auf Antrag des Vorhabenträgers ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

BauGB durchgeführt. Ein Anspruch auf Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II durch die politischen Gremien der Stadt besteht nicht.

(2) § 5 Abs. 1 gilt entsprechend.

§ 7 Durchführungsverpflichtung und Fristen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebenen Vorhabens gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich

- nach Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ den genehmigungsfähigen Bauantrag für das gesamte Vorhaben binnen eines Monats einzureichen,
- innerhalb von drei Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung nachhaltig mit den Erschließungsmaßnahmen, den Bau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu beginnen und das Gebäude in 24 Monaten nach Baubeginn bezugsfertig fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen bzw. die Nutzung aufzunehmen,
- mit Erteilung der Baugenehmigung, spätestens mit Baubeginnanzeige ist der Stadt nachzuweisen, dass für die Baumaßnahme ein verbindlicher Finanzierungsplan vorliegt, der die Durchführung dieses Vertrages hinsichtlich der Fertigstellung absichert.
- die Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 4 dieses Vertrags spätestens nach der anschließenden Winterperiode nach Baufertigstellung umzusetzen.

(3) Der Vorhabenträger hat Anspruch auf Fristverlängerung, wenn die oben genannten Fristen aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu verantworten hat (z. B. Außervollzugsetzung der Baugenehmigung oder wirtschaftliche Hindernisse wie mangelnde Vermietbarkeit), nicht einzuhalten sind. Dann ist eine Überschreitung der Fristen für die Fertigstellung des Vorhabens entsprechend der Dauer der Verzögerungszeiten zulässig. Den Zeitraum der Verzögerung muss der Vorhabenträger gegenüber der Stadt schriftlich nachweisen und den weiteren Verlauf mit der Stadt und der nbso abstimmen. Die maximale Fristverlängerung beträgt drei Jahre.

(4) Nach diesem Zeitraum ist die Stadt berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, ohne dass daraus finanzielle und rechtliche Ansprüche des Vorhabenträgers entstehen. Soweit Dritte wegen der Aufhebung des Bebauungsplanes Ansprüche erheben, stellt der Vorhabenträger die Stadt davon frei.

(5) Die unter § 11 dieses Vertrags vereinbarte Sicherheitsleistung dient dazu, die Reparatur der öffentlichen Erschließung, Maßnahmen für die öffentlich-rechtliche Erhaltungspflicht eines Baudenkmals nach Denkmalschutzgesetz sowie die Herstellung der Außenanlagen außerhalb des Vorhabens einschließlich der öffentlichen Beleuchtung zu sichern.

Teil III – Erschließung

§ 8 Herstellung/Fertigstellung der Erschließung und der Außenanlagen

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen sind alle Flächen außerhalb des Erwerbsgrundstücks des Vorhabenträgers (Straßenverkehrsflächen, Außenanlagen, Grünflächen, Nebenanlagen) vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der nbso fachgerecht zu dokumentieren (schriftliche und fotografische Beweissicherung) und die Ergebnisse der Stadt unverzüglich in Schriftform zu überreichen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Zustand dieser Flächen für den Fall von Beschädigungen, die durch den Vorhabenträger oder von ihm beauftragter Dritter, auf eigene Kosten wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Die Erfüllungstauglichkeit der Instandsetzungen und Reparaturen von Beschädigungen wird von der Stadt durch eine formelle Abnahme bestätigt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich ebenfalls, alle Maßnahmen zur Gestaltung der Außenflächen des Gebäudes in Abstimmung mit der Stadt, der Denkmalbehörde und der nbso zu planen und herzustellen.

(4) Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen.

§ 9 Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen und Außenanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst

- den Anschluss der privaten Entwässerung von Gebäude- und Außenflächen an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bahnstadtchaussee,
- die Herstellung der privaten Versorgung mit Elektrizität, Nahwärme, Wasser und Telekommunikation,
- die Installation von zwei mit den Denkmalbehörden und der nbso abgestimmten Wandleuchten als Bestandteil der öffentlichen Beleuchtung des „Promenadenwegs“ entlang der öffentlichen Grünflächen in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und der nbso,
- die Herstellung der privaten Stellplatzfläche sowie der im Westen und Osten des Gebäudes liegenden Außenanlagen,
- die Herstellung einer Feuerwehrbewegungsfläche (Anlage 3); auch auf Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen.

(2) Auf Teilen der das Vorhaben umgebenden öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer Feuerwehrumfahrt erforderlich. Diese ist im Lageplan „Außenanlagen und Feuerwehrumfahrt“ (Anlage 3) dargestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anlage (Rasengittersteine oder vergleichbar nach Abstimmung mit der Feuerwehr, den Fachdienststellen und der nbso) und dauerhaften Unterhaltung der Umfahrt.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anpflanzung der notwendigen Einfriedungen der Stellplatzanlage durch eine geschnittene Laubhecke von 1,80 m Höhe (Pflanzenarten: Carpinus betulus – Hainbuche, Cornus mas – Kornelkirsche, Crateagus monogyna – Weißdorn) sowie der für die Begrünung des Stellplatzes notwendigen 7 Bäume (Acer campestre - Feld-Ahorn, Alnus glutinosa - Schwarz-Erle, Carpinus betulus – Hainbuche, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Sorbus aria – Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche) auf den angrenzenden städtischen Flächen.

(4) An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume (Hochstamm, Stammumfang min. 20-25 cm in 1,00 Meter Höhe gemessen) zu pflanzen. Dabei sind die Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

(5) Der Vorhabenträger übernimmt die Verkehrssicherung und dauerhafte Unterhaltung für die Einfriedungen und Bäume sowie die Nachpflanzung abgängiger Bepflanzungen.

§ 10 Kosten und Baulasten

(1) Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für das Bebauungsplanverfahren und für alle gutachterlichen Untersuchungen, die die Stadt im Rahmen der Vorbereitung und Durchführung der bauleitplanerischen Abwägung für erforderlich hält.

(2) Der Vorhabenträger übernimmt darüber hinaus die der Stadt im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren entstehenden verwaltungsinternen Kosten in Form einer einmaligen Pauschale von 2.000,- Euro. Zu den verwaltungsinternen Kosten zählen alle Personal- und Sachkosten mit Ausnahme der Personalkosten, die auf Aufgaben entfallen, die die Stadt nicht durch Dritte erledigen lassen darf. Zu den Kosten zählen auch alle vor Vertragsschluss in dem Planungsverfahren angefallenen Kosten. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhabenträger von der Stadt schriftlich aufgefordert, die Pauschale zu entrichten.

(3) Der Vorhabenträger errichtet das Vorhaben einschließlich aller Außenanlagen und der Feuerwehrumfahrt auf eigene Kosten. Das gilt auch, soweit durch die Abriss- und Baumaßnahmen Ersatz- oder Entschädigungsansprüche Dritter entstehen. Von derartigen Ansprüchen stellt er die Stadt frei.

(4) Die Stadt stimmt – entsprechend den Festlegungen des geschlossenen Grundstückskaufvertrages vom 2. Februar 2015 - der entschädigungslosen Eintragung einer Baulast für die Errichtung der Feuerwehrumfahrung auf städtischem Grundstück zu. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss Seitens des Vorhabenträgers die Baulasteintragung beantragt werden.

§ 11 Sicherheitsleistungen für Notmaßnahmen und Ersatzvornahme

(1) Der Vorhabenträger hat eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 60.000 Euro nachzuweisen.

(2) Die Vertragserfüllungsbürgschaft dient der Stadt als Sicherheit, um im Bedarfsfall die notwendigsten Maßnahmen entsprechend der öffentlich-rechtlichen Erhaltungspflicht nach § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW zu leisten, Reparaturen der öffentlichen Erschließung gemäß § 8 Abs. 2 dieses

Vertrages durchzuführen oder die Herstellung der Außenanlagen außerhalb des Vorhabens einschließlich der öffentlichen Beleuchtung zu sichern.

(3) Die Vertragserfüllungsbürgschaft erfolgt durch die Übergabe einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens. Wahlweise kann über den Betrag eine Grundschuld zugunsten der Stadt an erster Stelle eingeräumt werden, wenn dazu der Stadt eine vollstreckbare Urkunde über den Betrag der Grundschuld ausgestellt und übergeben wird.

(4) Wird die Sicherheit durch Bürgschaft geleistet, muss die Erklärung einen Verzicht auf die Einrede der Aufrechnung, Anfechtung, Vorausbefriedigung und der Vorausklage, die Rechte aus § 776 Bürgerliches Gesetzbuch und das Recht der Befriedigung durch Hinterlegung zugunsten der Stadt enthalten. Die Verpflichtungen aus der Bürgschaft dürfen erst mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde entfallen.

(5) Sofern der Vorhabenträger der Stadt nachweist, dass zur Erfüllung der von ihm aufgrund dieses Vertrags übernommenen Verpflichtungen nicht mehr als 60.000 Euro erforderlich sind, wird die Stadt für jede weiter erbrachte Erschließungsleistung im Wert einer Stückelungsbürgschaft jeweils eine diesem Betrag entsprechende Bürgschaftsurkunde zurückgeben. Die Entscheidung darüber, ob die Voraussetzungen zur Rückgabe einer Vertragserfüllungsbürgschaft vorliegen, trifft die Stadt.

Teil IV – Allgemeine Bestimmungen

§ 12 Nutzungs- und Verwertungsrecht

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt Arbeitsergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren und im Rahmen des Verfahrens erstellte Gutachten im vollen Wortlaut mit allen Anlagen frei von ausschließlichen Nutzungs- und Verwertungsrechten Dritter schriftlich oder in Textform in einem gängigen Format unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er stellt die Stadt in diesem Zusammenhang von urheberrechtlichen Ansprüchen frei.

(2) Die Stadt ist berechtigt, die Entwürfe nach § 5 Abs. 1 und 2 beliebig zu ändern.

§ 13 Wechsel des Vorhabenträgers

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der Frist nach § 7 Abs. 2 gefährdet ist.

(2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 14 Haftungsausschluss, Schadensersatz

(1) Die Stadt übernimmt keine, auch keine privatrechtliche Garantie dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird und in Kraft tritt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht beschlossen wird. Sie stellt die Stadt von allen Ansprüchen auch von dritter Seite frei, die daraus resultieren, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zustande kommt.

(2) Schadensersatzansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt im Fall der Aufhebung oder Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder eines Baustopps sowie bei Feststellung der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes oder einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausgeschlossen. Die Stadt entscheidet im Benehmen mit dem Vorhabenträger, ob gegen derartige Entscheidungen Rechtsbehelfe eingelegt werden.

(3) Im Falle der (Teil-) Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich die Stadt, unverzüglich Schritte zur Behebung der zur Unwirksamkeit führenden Mängel einzuleiten.

§ 15 Wirksamwerden, Rücktrittsrechte

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)“ in Kraft tritt.

(2) Die Stadt ist berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn keine Genehmigungsfähigkeit für das in § 3 dieses Vertrages bezeichnete Vorhaben hergestellt wurde oder die in § 7 dieses Vertrages angeführten Fristen nicht eingehalten wurden und der Vorhabenträger eventuell durch die Stadt gesetzte angemessene Nachfristen ebenfalls nicht eingehalten hat.

§ 16 Schlussbestimmung

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dieses gilt auch für Änderungen dieser Regel. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Stadtrates zu beraten.

(3) Der Bestand dieses Vertrages wird nicht durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen oder durch Regelungslücken berührt. Eine unwirksame Bestimmung oder eine Regelungslücke ist durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen bzw. auszufüllen, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen oder nicht getroffenen Bestimmung weitestgehend entspricht.

(4) Gerichtsstand ist Leverkusen.

Stadt Leverkusen
Leverkusen,…….
In Vertretung

.....
Andrea Deppe
Dezernentin für Planen und Bauen

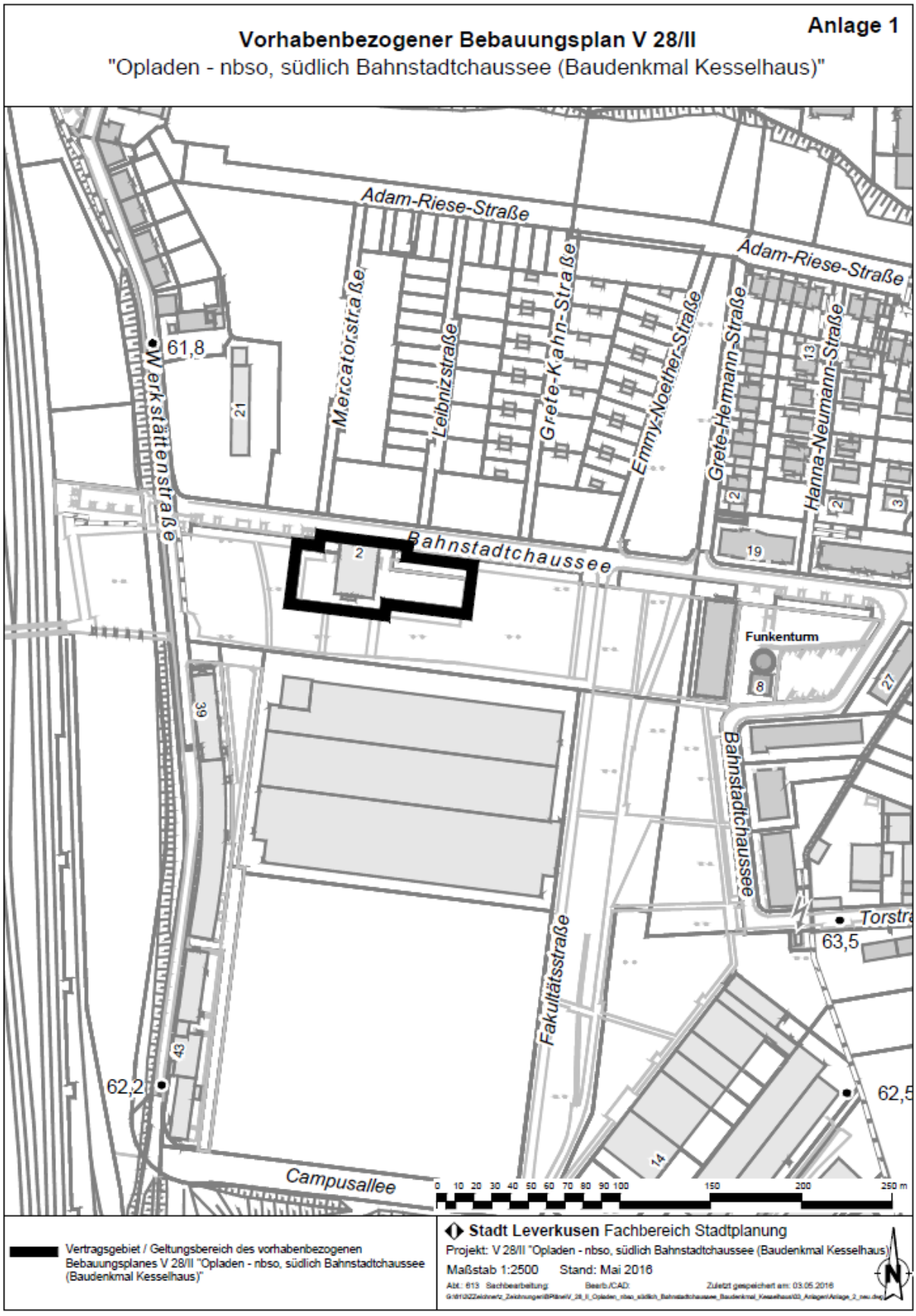
Vorhabenträger
Köln,……..

....
Thomas Faxel, Fred Girschowski
cologne estate GmbH

Im Auftrag

.....
Petra Cremer
Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung

Anlage 1 Lageplan mit Umgrenzung des Plangebietes



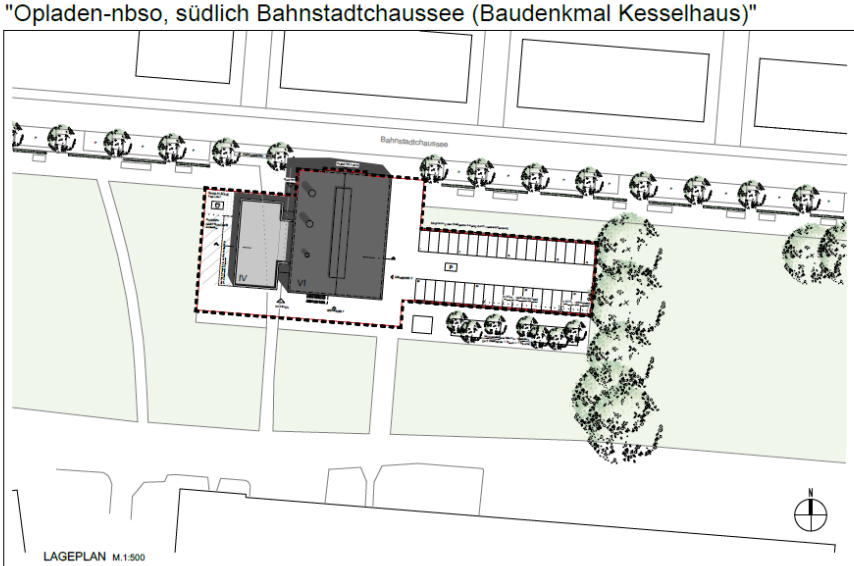
Anlage 2 Vorhaben – und Erschließungsplan

BLATT 2/2

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II

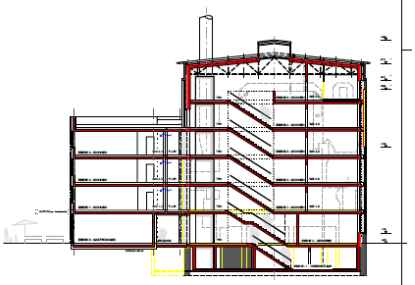
"Opladen-nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"



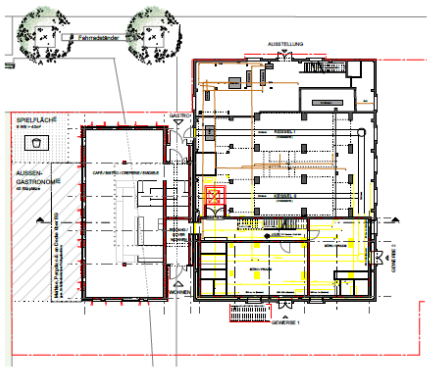
LAGEPLAN M.1:500

LEGENDE

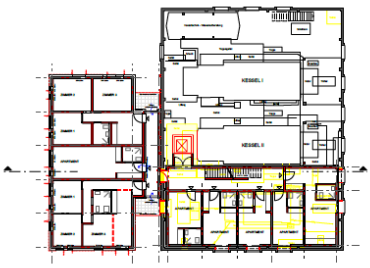
- Parkplatz
- Spielfläche
- Fläche Aussengastronomie
- ehemaliges Kesselhaus
- Anbau
- Schnittlinie
- Grundstücksgrenze
- Grenze Vorhaben- und Erschließungsplan



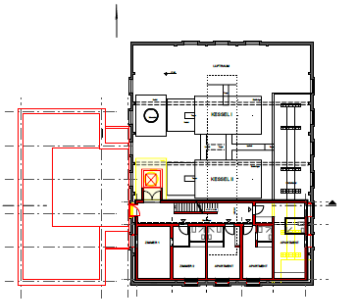
SCHNITT M.1:250



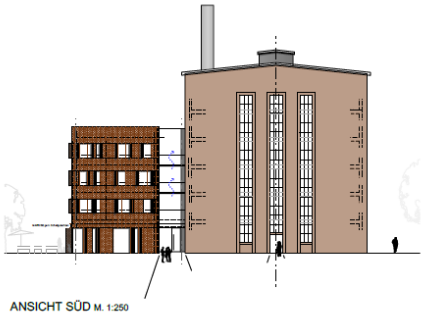
GRUNDRISS ERDGESCHOSS M.1:250



GRUNDRISS 1.-3. OG M.1:250



GRUNDRISS 4.-5. OG M.1:250



ANSICHT SÜD M. 1:250

ANSICHT WEST M. 1:250

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 28/II
"Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"

Vorhabenverfasser:

ARCHITEKT
oxen architekten
Stadtwaldgürtel 73c
50935 Köln

BAUHERR
cologne estate GmbH
Selma-Lagerlöf-Str. 9
50859 Köln

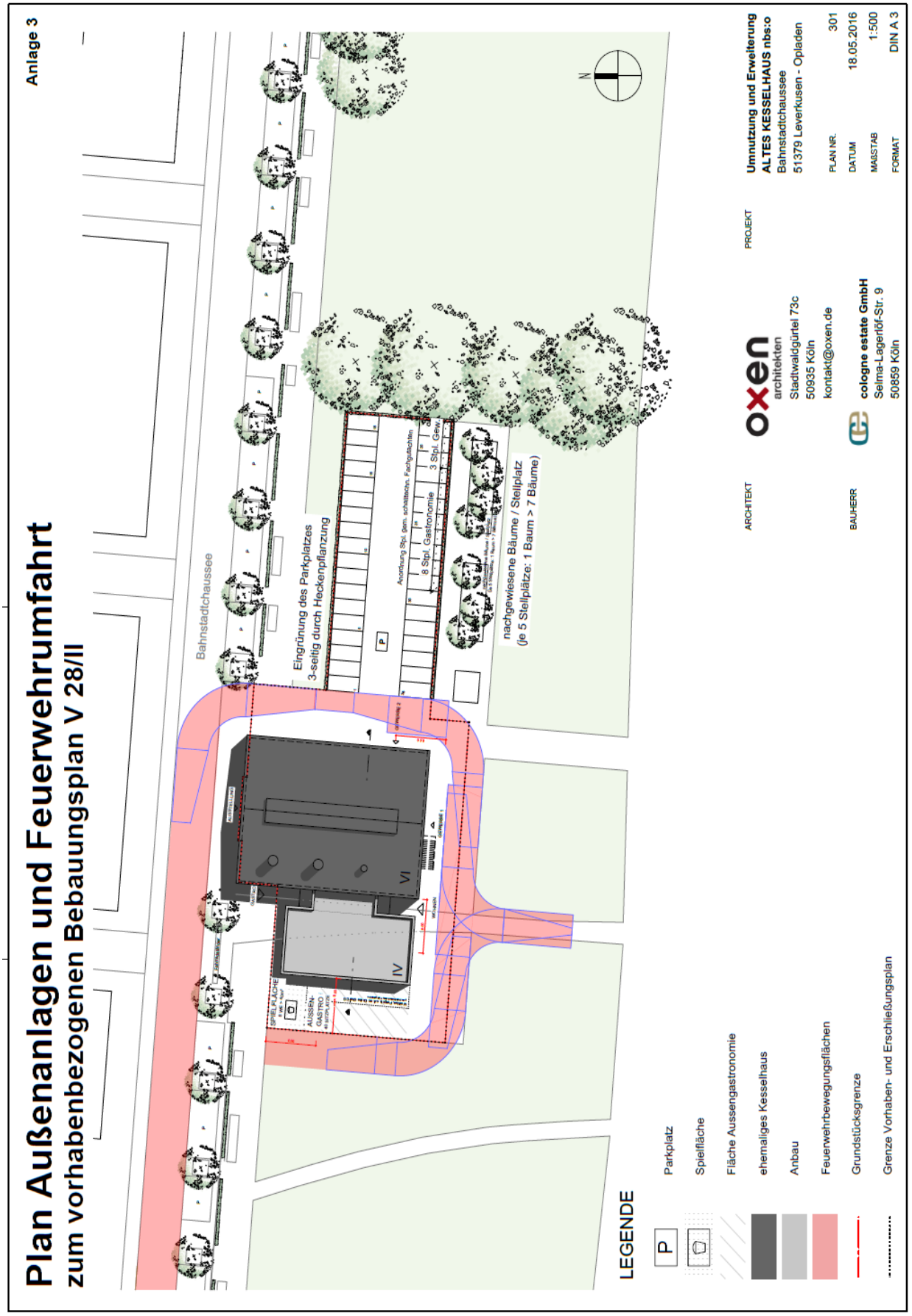
Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro Architektur Stadtplanung Stadtentwicklung Hemerla | Gruß-Rinck | Wegman + Partner

Fachbereichsleitung 61 | Planungsbüro

Stand: März 2016

BLATT 2/2

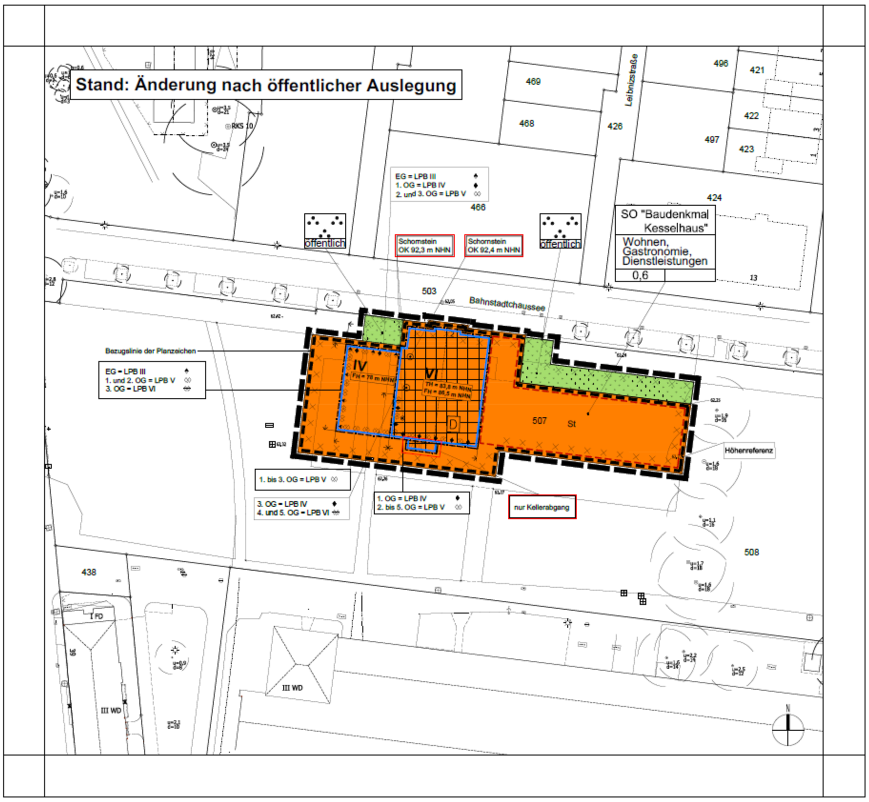
Anlage 3 Plan „Außenanlagen und Feuerwehrumfahrt“



Anlage 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II
"Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"



Verfahrensvermerke

Aufstellung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am .... / von .... bis .... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom .... bis einschließlich .... öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von .... beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom .... bis einschließlich .... erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am .... über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister

....

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom .... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Leverkusen, den ....

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag

....

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus" (gemäß § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.
Zulässig sind:
- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomie und Außengastronomie (bis max. 40 Sitzplätze) im Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gebäudes
- Einzelhandel nur im untergeordneten Zusammenhang mit Gastronomie und einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²
- Dienstleistungen, Büros und freie Berufe

Die Betriebszeiten der Gastronomie und der Außengastronomie sind auf den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
Wohnen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffelgeschossen die Oberkante der Abdeckung der aufgehenden Außenwände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die maximale Gebäudehöhe.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Versiegelungen der Außengastronomie, der Gebäudezugänge und der notwendigen Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Westlich der festgesetzten Baugrenze des Anbaus darf auf der nicht überbauberen Grundstücksfläche eine Terrasse für die Außengastronomie in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

Auf der nicht überbauberen Grundstücksfläche südlich und östlich der festgesetzten Baugrenzen (SO 1.2) dürfen unterirdische Müllentsorgungsanlagen oder Ausgänge (z. B. Schachtdeckel) von unterirdischen Müllentsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb des gesondert festgesetzten Bereichs zulässig.
Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen nicht zulässig.
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbauberen Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem Abstand von mindestens 25 m zur östlichen Fassade des Baudenkmals Kesselhaus errichtet werden.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R'w, res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher R'w, res des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher R'w, res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
LPB III	III	30 dB(A)	35 dB(A)
LPB IV	IV	35 dB(A)	40 dB(A)
LPB V	V	40 dB(A)	45 dB(A)
LPB VI	VIII	45 dB(A)	50 db(A)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" kann bei dem Fachbereich 61 (Stadtplanung) der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Altstandort eingestuft. Es besteht ein verbindlicher Sanierungsplan vom 13.11.2009 mit Änderungs- und Ergänzungsbescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2012 und 27.07.2012. Der Sanierungsplan ist bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt einsehbar. Bodeneingriffe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Leverkusen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Polizei Nordrhein-Westfalen - Köln oder der Fachbereich 30 (Recht und Ordnung) der Stadt Leverkusen zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

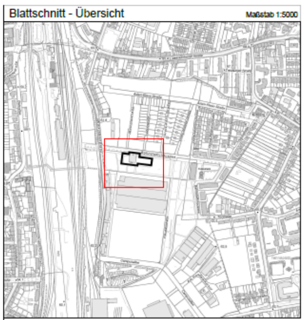
Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

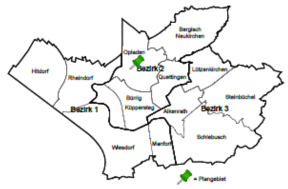
D Bodendenkmalpflege

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 (DSchG) vom 11.03.1980, dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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 Denkmalschutzgesetz NW.

Blattschnitt - Übersicht

Maßstab 1:5000





Bestand Katastergrundlage		
Wohngebäude		▭
Wirtschaftsgebäude		▭
Öffentliche Gebäude		▭
Bordstein		——
Hauptabwasserleitung		——
Schachtdeckel		⊕
Höhe über NHN	z.B.	40.32
Neue Höhe über NHN	z.B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze		——
Vorhandene Flurgrenze		
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1-11 BauNVO)		
SO "Baudenkmal Kesselhaus" Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Zweckbestimmung textlicher Festsetzung		SO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO)		
Grundflächenzahl (GRZ)	z.B.	0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	z.B.	IV
Traufhöhe über NHN	z.B.	TH 83,3 m NHN
Firsthöhe über NHN	z.B.	FH 86,5 m NHN
Oberkante baulicher Anlagen über NHN	z.B.	OK 92,4 m NHN
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)		
Baugrenze		
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage		
Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)		
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen		D

Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22)	St
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Lärmpegelbereich III	
Lärmpegelbereich IV	
Lärmpegelbereich V	
Lärmpegelbereich VI	
Lärmpegelbereich gemäß textlichen Festsetzungen	
Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 BauGB) Kennzeichnung gemäß textlicher Festsetzung	
Bezugslinie der Planzeichen Aufgrund der besseren Lesbarkeit sind die Planzeichen nebeneinander angeordnet. Die Bezugslinie der Planzeichen ist die Umgrenzungslinie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes.	

Einsichtnahme technischer Regelwerke:

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) vom 1.3.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.1.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0,99982 zu korrigieren. Beispiel:
S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm / 100m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 62,29 m

Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB

<u>Anmerkung :</u>
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan V 28/II
"Opladen - nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"

Der Planfassung liegt Zugrunde:

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Katastergrundlage

Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : ....
Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

Fachbereich Kataster und Vermessung ....

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro
Architektur Stadtplanung Stadtentwicklung Hamerla | Gruß-Rinck | Wegmann + Partner

.... Fachbereichsleitung 61 .... Planungsbüro

Gezeichnet/CAD: ASS 13.01.2017	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:

Maßstab: 1:500 Stand: Januar 2017 **Blatt 1/2**

Anlage 4
zur Vorlage
Nr. 2017/1495

Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 28/II "Opladen – nbso, südlich Bahnstadtchaussee (Baudenkmal Kesselhaus)"

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
In Ergänzung zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Sondergebiet „Baudenkmal Kesselhaus“ (gemäß § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomie und Außengastronomie (bis max. 40 Sitzplätze) im Zusammenhang mit Betrieben innerhalb des Gebäudes
- Einzelhandel nur im untergeordneten Zusammenhang mit Gastronomie und einer maximalen Verkaufsfläche von 60 m²
- Dienstleistungen, Büros und freie Berufe

Die Betriebszeiten der Gastronomie und der Außengastronomie sind auf den Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Wohnen ist nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffelgeschossen die Oberkante der Abdeckung der aufgehenden Außenwände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die maximale Gebäudehöhe.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Bau NVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Versiegelungen der Außengastronomie, der Gebäudezugänge und der notwendigen Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23 BauNVO)

Westlich der festgesetzten Baugrenze des Anbaus darf auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Terrasse für die Außengastronomie in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusenerrichtet werden.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich und östlich der festgesetzten Baugrenzen dürfen unterirdische Müllentsorgungsanlagen oder Ausgänge (z. B. Schachtdeckel) von unterirdischen Müllentsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Leverkusen errichtet werden.

5. Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb des gesondert festgesetzten Bereichs zulässig.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem Abstand von mindestens 25 m zur östlichen Fassade des Baudenkmals Kesselhaus errichtet werden.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R`w, res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
LPB III	III	30 dB(A)	35 dB(A)
LPB IV	IV	35 dB(A)	40 dB(A)
LPB V	V	40 dB(A)	45 dB(A)
LPB VI	VI	45 dB(A)	50 dB(A)

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung ergeben, sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann bei dem Fachbereich 61 (Stadtplanung) der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Altstandort eingestuft. Es besteht ein verbindlicher Sanierungsplan. vom 13.11.2009 mit Änderungs- und Ergänzungsbescheiden vom 04.01.2011, 26.04.2011, 21.06.2102 und 27.07.2012. Der Sanierungsplan ist bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt einsehbar. Bodeneingriffe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Leverkusen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend die Polizei Nordrhein-Westfalen – Köln oder der Fachbereich 30 (Recht und Ordnung) der Stadt Leverkusen zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

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 (DSchG) vom 11.03.1980, dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 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 Denkmalschutzgesetz NW.