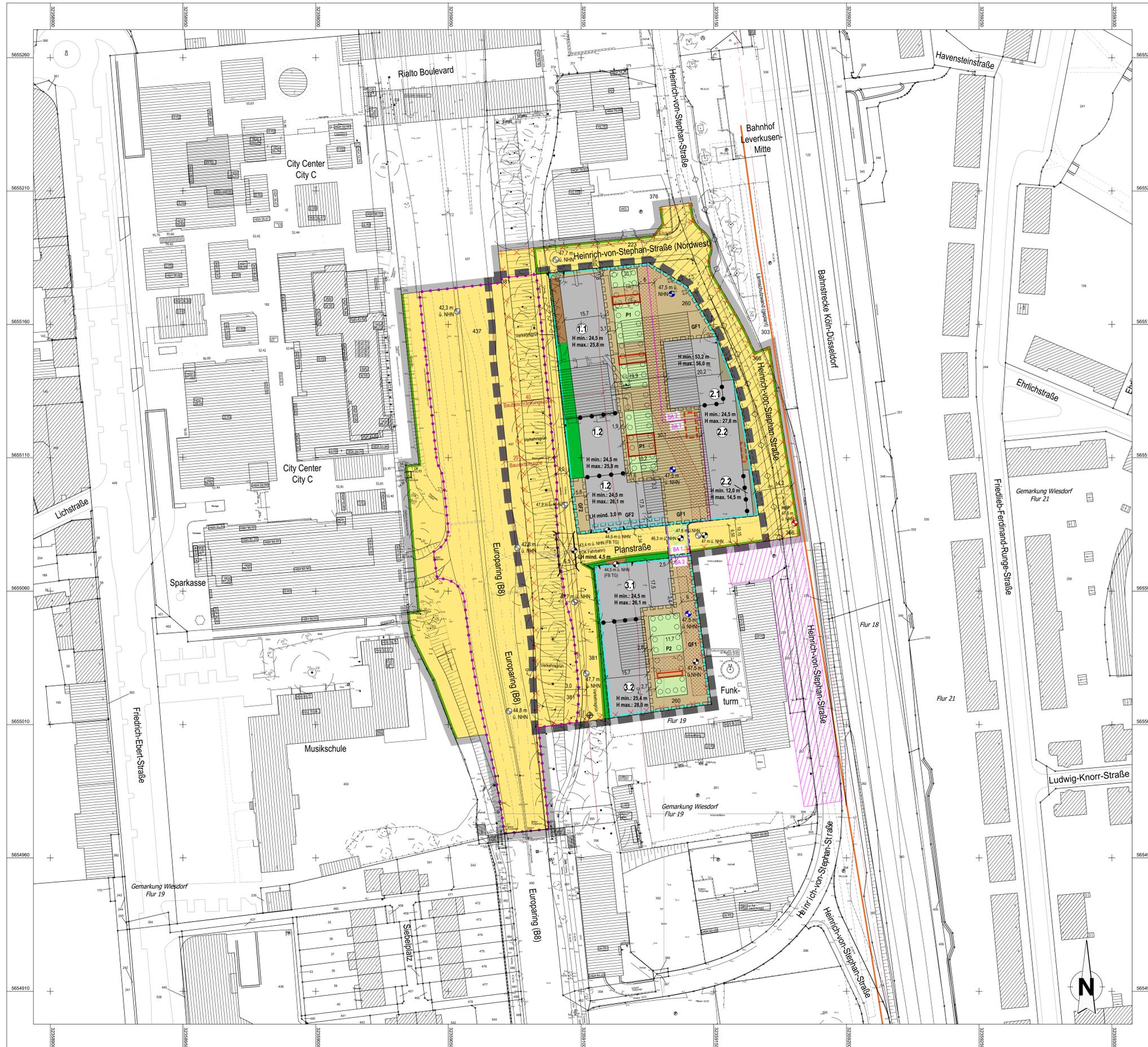


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



### Legende

**Bestand** Katastergrundlage  
 Wohngebäude  
 Wirtschaftsgebäude, Öffentliche Gebäude  
 HGH (hohe Gebäudezone)  
 Borsden  
 Hauptwasserleitung  
 Schachtdruck  
 Vorhandene Flurstücksgrenze  
 Vorhandene Flurgrenze  
 Gemarkungsgrenze  
 Vorhandener Baum

**Planung**

**1. Geplantes Vorhaben: Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier**  
 Grundfläche der Hochbaubereiche  
 Private Grundstückflächen (Stadtplatz)  
 Private Ein- und Ausfahrt Teilgarage  
 Begrünte private Grundstücksflächen  
 Sonstige private Grundstücksflächen  
 Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche  
 Flächen für Feuerwehreinheiten ohne Einbaukasten  
 Mindestzufahrtsbreite 3,5 m  
 Bereich für Flächen für Dönsfeld (Gestaltungsbereich Wasser)  
 Rampe  
 Begrünte Rankfläche, Mindesthöhe 3,0 m  
 Anpflanzflächen mit Mindestbegrenzung (z.B. P1) P1 = min. 350 qm; P2 = min. 200 qm  
 l) S. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

**2. Verkehrsflächen**  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (S. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie (S. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Ein-/Ausfahrtsbereich (für Teilgaragen) (S. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Bodenabwark mit sicherer Höhe (LH mind. 4,5 m)

**3. Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
 (S. 4 § 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)  
 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans  
 (S. 4 § 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung des planfeststellungsgegenständlichen Teilsbereichs des Bebauungsplans  
 gemäß § 17 Abs. 2 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

**4. Kennzeichnung**  
 Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet  
 sind; hier: Abtagung SW 2111 (S. 4 § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

**5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**  
 Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (NNH) z.B. 47,5 m ü. NNH  
 Geplante Geländehöhe über Normalhöhennull (NNH) z.B. 47,5 m ü. NNH  
 Geplante Oberkante Fahrbahn  
 Geplante Oberkante Fertigfußboden Teilgarage  
 Flächen für mögliche Standorte Fahrradabstellanlagen inkl. Ladestationen  
 innerhalb der Anpflanzflächen P1 und P2  
 Flächenbereichsbezug auf planische  
 Flächenumgebung gemäß den textlichen Festsetzungen  
 Vermaßung; z.B. 12,0 m  
 Aufhebung der Straßenverkehrsfläche (Straßenentwurf)  
 Verkehrsregeln  
 Safe-T-Fische der Deutschen Telekom zur temporären Errichtung von  
 Telekommunikationsanlagen-errichtungen zur Notversorgung

**6. Hinweise**  
 Verdrängungspunkt gemäß Stellungnahme des Kampfbundes für den Umweltschutz vom  
 15.08.2019 (gesamte Beteiligter)

**7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Nachrichtliche Darstellung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Baubestimmungenzone auf  
 Grundlage des Fachverfahrens der Bauabteilung im  
 Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße mit Übernahme der Straßenführung gemäß  
 Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (PRX) vom 08.10.2018  
 (Deutsches westliches Glas gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express  
 (RRX) vom 08.10.2018)  
 Informative Darstellung eines Teilsbereichs der Lärmschutzzone gemäß Planfeststellungsbe-  
 schluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) (Nicht der Lärmschutzwert 3,0 m, 4,0 m)  
 Darstellung einschließend bestehendem Schutzstreifen  
 (4,0 m bestehend der Leitungsfläche)

**8. Hinweistafel**  
 Hinweistafel

**Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage**

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 665)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Larbesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
- Baugesetzbuch (BauGB) (F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicheneinrichtung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 21.07.2009 (BGBl. I S. 2142)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) (F. d. B. vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)

Jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

**Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage**

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (ETRS89/UTM-Zone 32N).
- Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortspläne mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren.  
 Beispiel: S (Orts) = S (UTM) \* 0,99982 (Korrekturfaktor + 10 mm/100 m)
- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf die über NNH - "Deutsches Hauptkriegenull" 1992 (DHN92) im Höhenzustand (HST) 100.
- Projekthöhenreferenzbezug: NNH + NN + 0,034 m
- Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: 30.10.2020

ÖNV Fachbereich Kataster und Vermessung  
 Dieser Plan enthält die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB sowie weitere Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB.  
**Abweichungen:**  
 Im Übrigen gelten für den Bestand die Zweckerfordernisse für Katasterkarten und Vermessungsarbeiten in Nordrhein - Westfalen (Zustandswert NW) in der jeweils gültigen Fassung.  
 Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.  
 Vervielfältigung oder auszugsweise herangezogene Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträgern nur mit Erlaubnis des Herausgebers.  
 Herausgeber:  
 Stadt Leverkusen  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich Stadtplanung

### Verfahrensvermerke (Nichtzutreffendes bitte streichen-)

**Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Ausschuss für Städtebau/Planung und Bauwesen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur Erteilung und Aufhebung gefasst.  
 Der Beschluss (des Ausschusses) des/der am 19.12.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 05.11.2019 bis 05.12.2019 im Rahmen eines anderweitigen Planverfahrens stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

**Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**  
 Der Ausschuss für Städtebau/Planung und Bauwesen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am 19.12.2022 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen erweiterungsbezogenen Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 öffentlich ausgestellt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

**Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
 Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsgründungen entschieden. Den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

**Ausfertigung**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Vorhabenbeschreibung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und hinweisenden Darstellungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.  
 Die Satzung wird hiermit ausgeteilt.

**Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**  
 Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht.  
 Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beifolgt.  
 Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

**Übersichtsplan** Maßstab 1:5000

**Stadt Leverkusen**  
 Fachbereich Stadtplanung

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

(Blatt 1 von 5)

**Klarstellung:** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind ein identisches Planwerk.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 5 Blättern:  
 Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)  
 Blatt 2: Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz  
 Blatt 3: Vorhabenbeschreibung (VEP)  
 Blatt 4: Vorhabenbeschreibung - Abbildungen (VEP)  
 Blatt 5: Hinweisende Darstellungen

Vorbereitender:  
 GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, Hansallee 226, 40547 Düsseldorf, vertreten durch den  
 alleinvertragsberechtigten Geschäftsführer Herrn Gerd Esser

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 61 -  
 Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro:  
 FRU Koblenz GmbH - Stadtkolonnade 5, 56068 Koblenz

Fachbereich 61  
 Sachbereich: Geplante/Übersicht: [61] - Projektplanung [61] - Abteilungsplanung  
 FRU Koblenz GmbH FB 61 - 613  
 Zuletzt gespeichert am: 16.11.2023

Maßstab 1:500 Stand: 22.11.2023 **BLATT 1/5**