

BEBAUUNGSPLAN NR 248/I

WIESDORF

- SÜDLICH WÖHLERSTRASSE

STADT LEVERKUSEN 13.11.2023

AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG, PLANEN UND BAUEN



PLANGEBIET

STADTBEZIRK I, STADTTEIL WIESDORF



PLANUNGSVERFAHREN

- 05/2020 Bauvoranfrage
- 01/2021 Aufstellungsbeschluss BPlan 248/I
- 01/2021 Veränderungssperre
- 01/2023 Verlängerung der Veränderungssperre
- 12/2022 – 06/2023 städtebauliche Studie „Wiesdorf – südlich Wöhlerstraße“
- 08/2023 – 09/2023 frühz. Bet. der Öffentl. zum Ergebnis der städteb. Studie
- 11/2023 Beschlussentwurf:
Beitrittsbeschluss zum Ergebnis der städtebaulichen Änderung des Geltungsbereichs
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

ZIEL

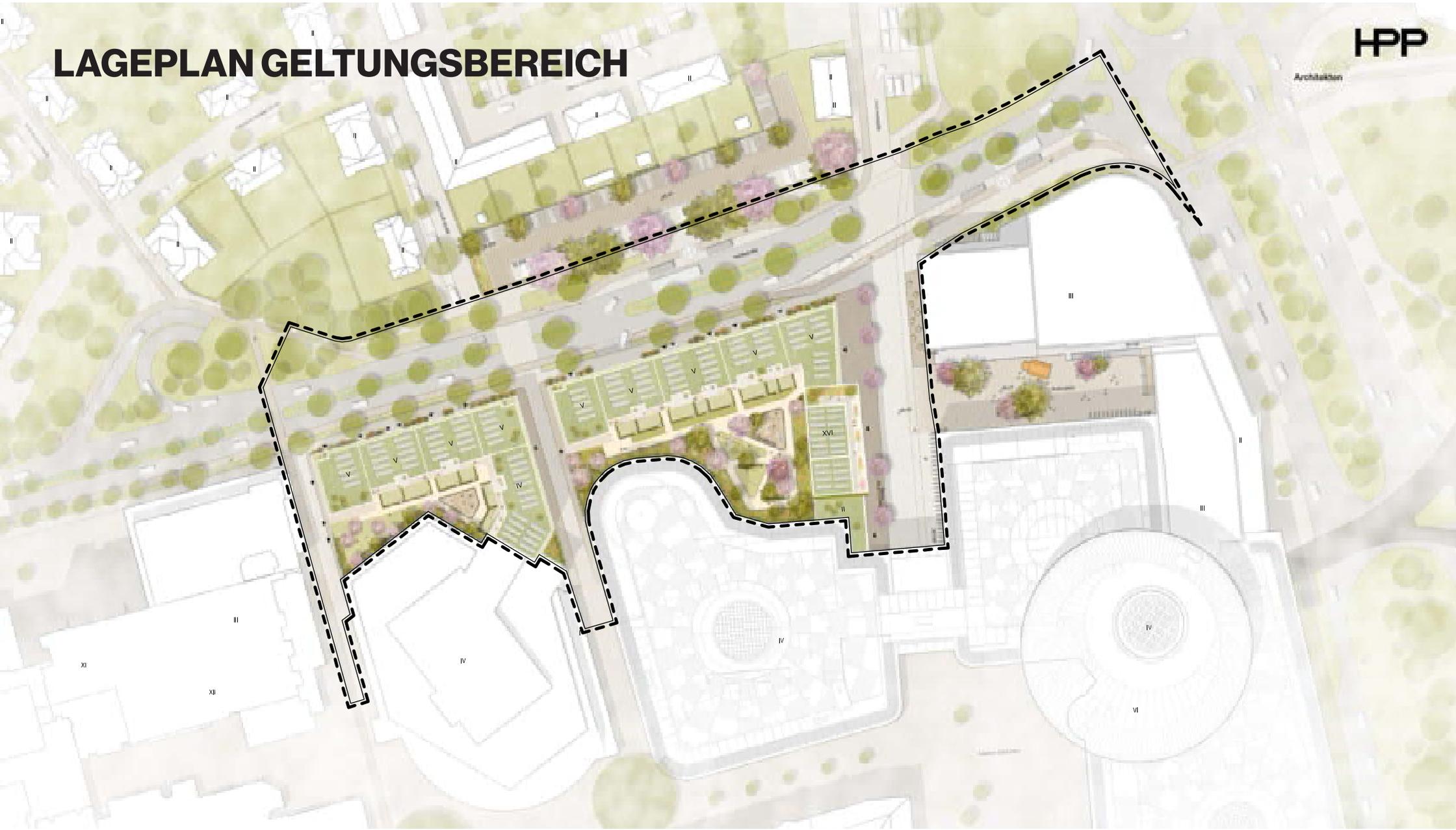
Verbindlicher Entwicklungsrahmen für die Stadt Leverkusen und die privaten Eigentümer sowie Grundlage für das notwendige Bauleitplanverfahren

- städtebauliche und funktionale Aufwertung der mindergenutzten Gesamtflächen
- individuelle Entwicklungsmöglichkeiten für die Einzeleigentümerinnen

LAGEPLAN GELTUNGSBEREICH

HPP

Architekten



**STADTEINGANG
LANDMARKE UND RAUMKANTE**

HPP



DECKEL MIT GÄRTEN ÜBER DER ANLIEFERUNG



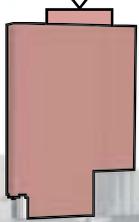
BLICK IN DAS ERDGESCHOSS
ZUFAHRTEN UND ANLIEFERUNG



1. OBERGESCHOSS
GÄRTEN AUF DEM DECKEL

HOCHPUNKTE IN WIESDORF

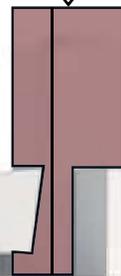
City C
ca. 56 m



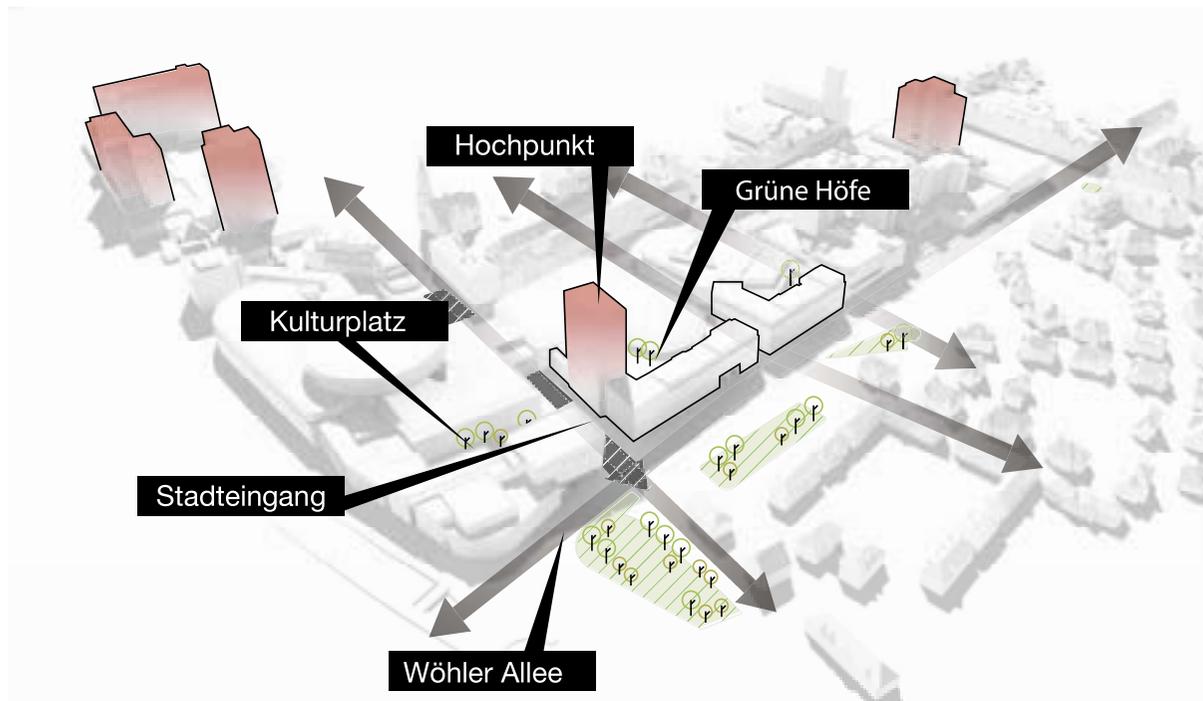
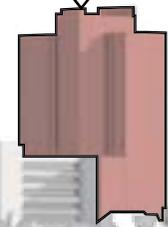
Christuskirche



Hotel
ca. 52 - 54 m



Luminaden
ca. 54 m



STADTEINGANG

WÖHLERSTRASSE

HPP



STADTEINGANG

WÖHLERSTRASSE

LPP



FAHRRAD und FUSSWEGE VERNETZUNG

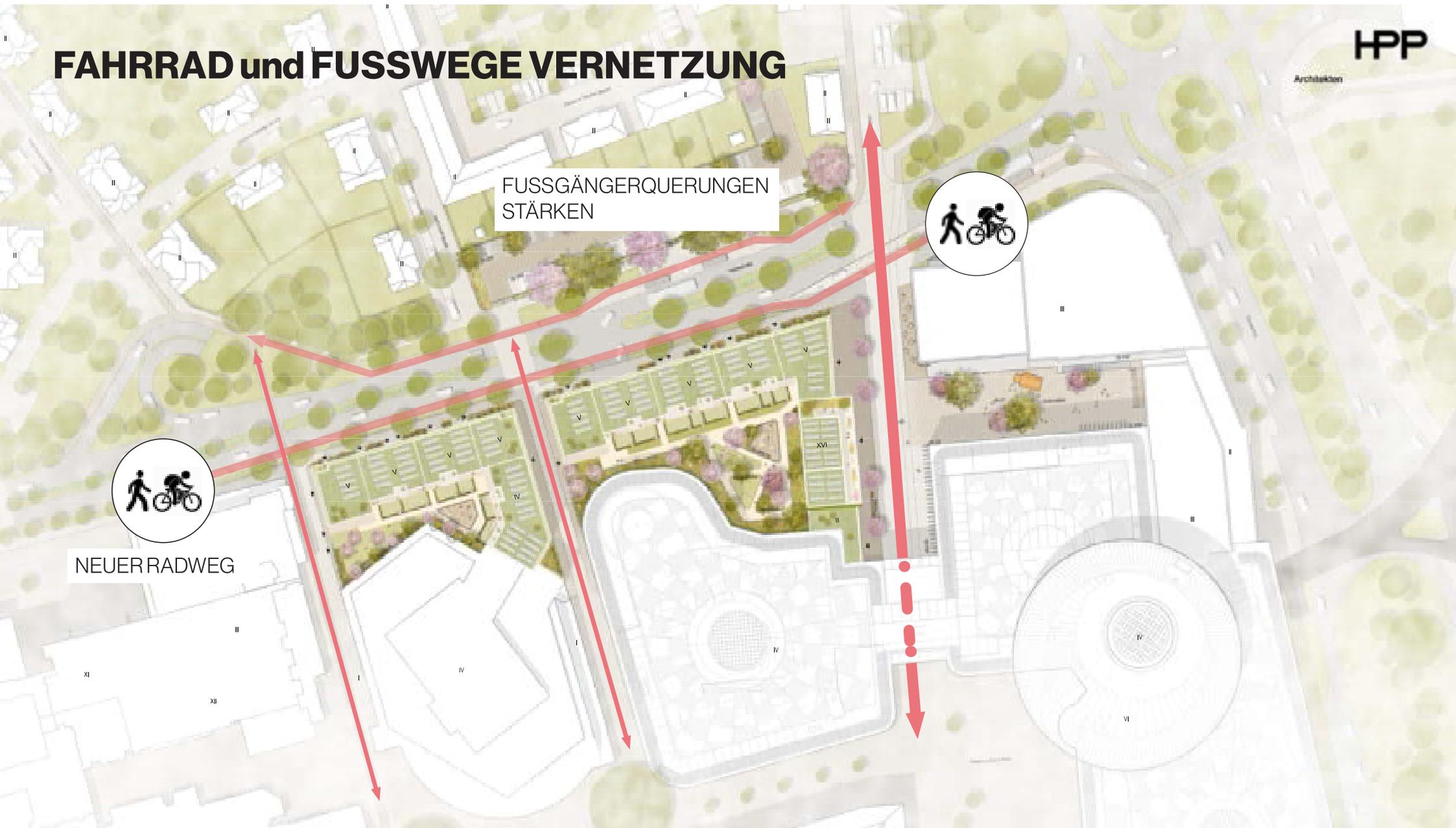
HPP

Architekten

FUSSGÄNGERQUERUNGEN
STÄRKEN

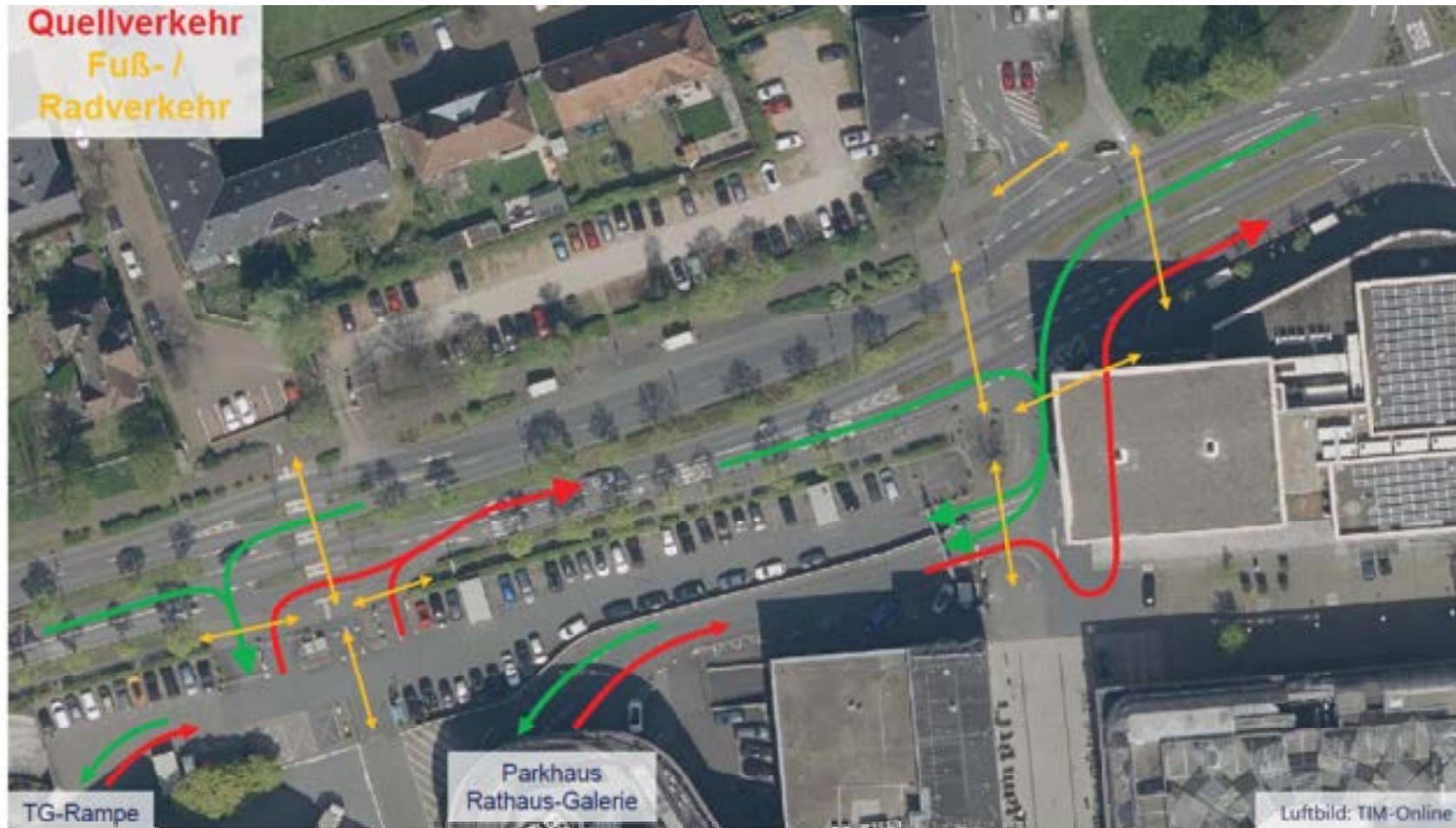


NEUER RADWEG



ISTZUSTAND

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (PKW)



PLANUNG

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (PKW)



VERKEHRLICHE EINSCHÄTZUNG

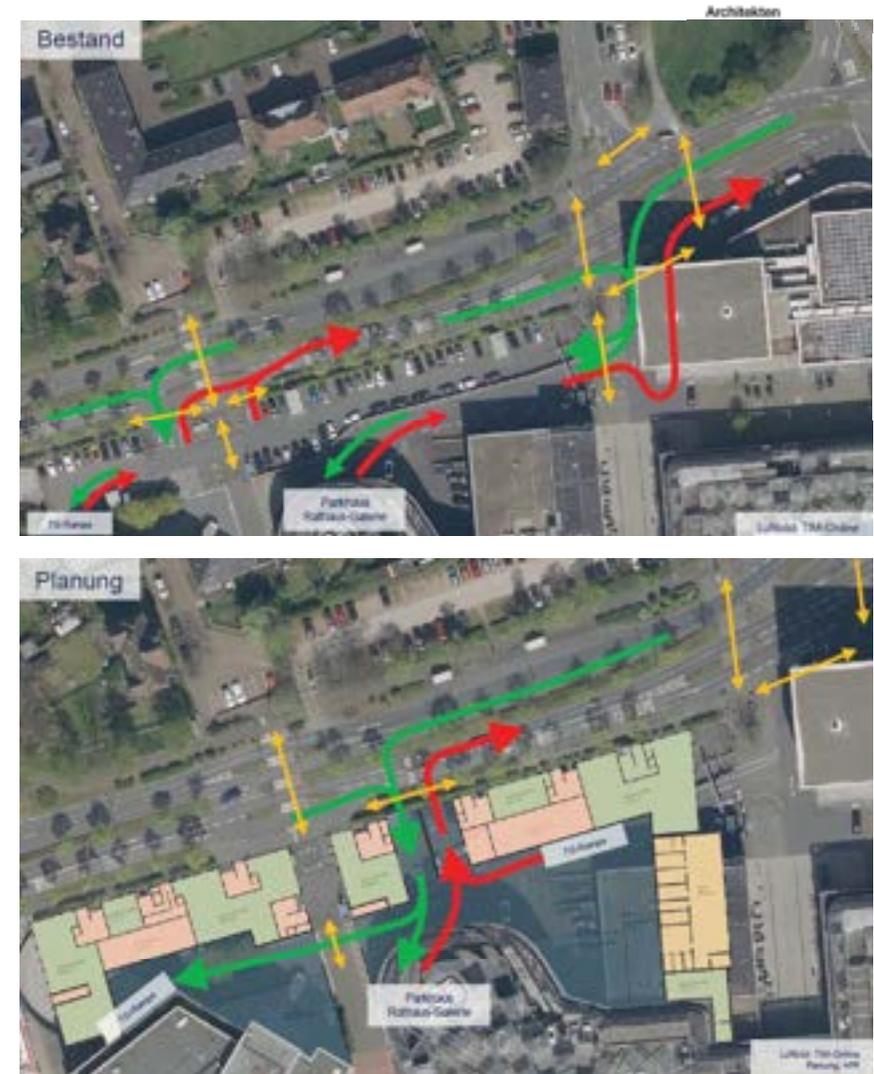
FAZIT

Zusätzliches zu erwartende Kfz-Verkehrsaufkommen des Plangebietes:

- rund 748 Kfz-Fahrten pro Tag (Summe aus Quell- und Zielverkehr)

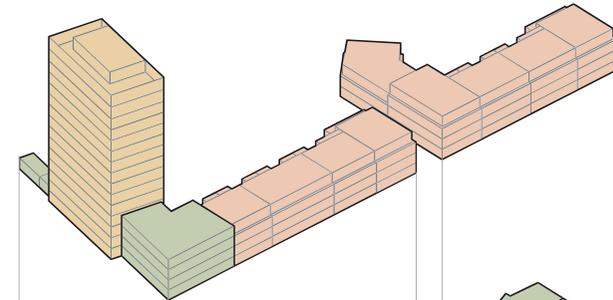
Die Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass der Knotenpunkt K3 – Wöhlerstraße / Anbindung Plangebiet im Prognose-Planfall in leistungsfähiger Form betrieben werden kann.

Reduzierung möglicher Konfliktpunkte zwischen abbiegendem Pkw-Verkehr und Fuß-/Radfahrern im Bereich der Wöhlerstraße.

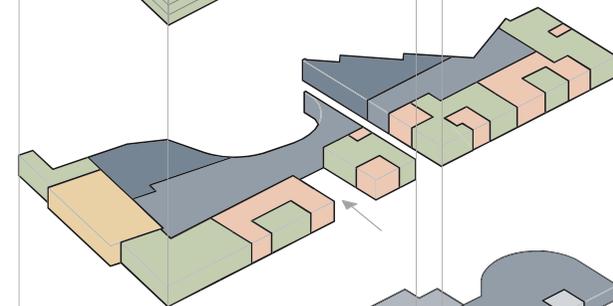


NUTZUNGSKONZEPT

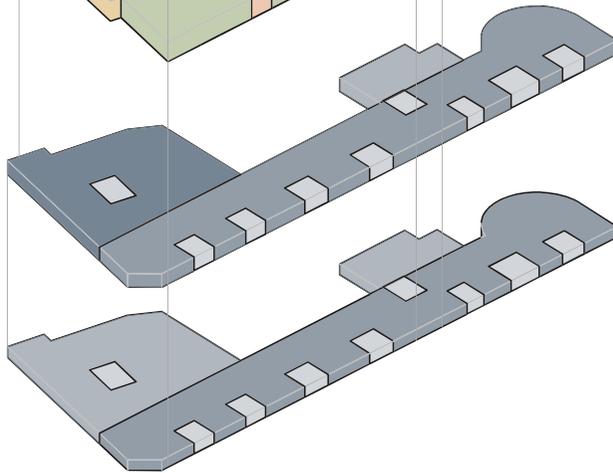
OBERGESCHOSSE



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSSE



HOTEL 6.250 m²

WOHNEN BGFr 10.060 m²

DIENSTLEISTUNG/BÜRO 3.134 m²

ZU- & AUSFAHRT 1.687 m²

ANLIEFERUNG 668 m²

PARKEN HOTEL 1.695 m²

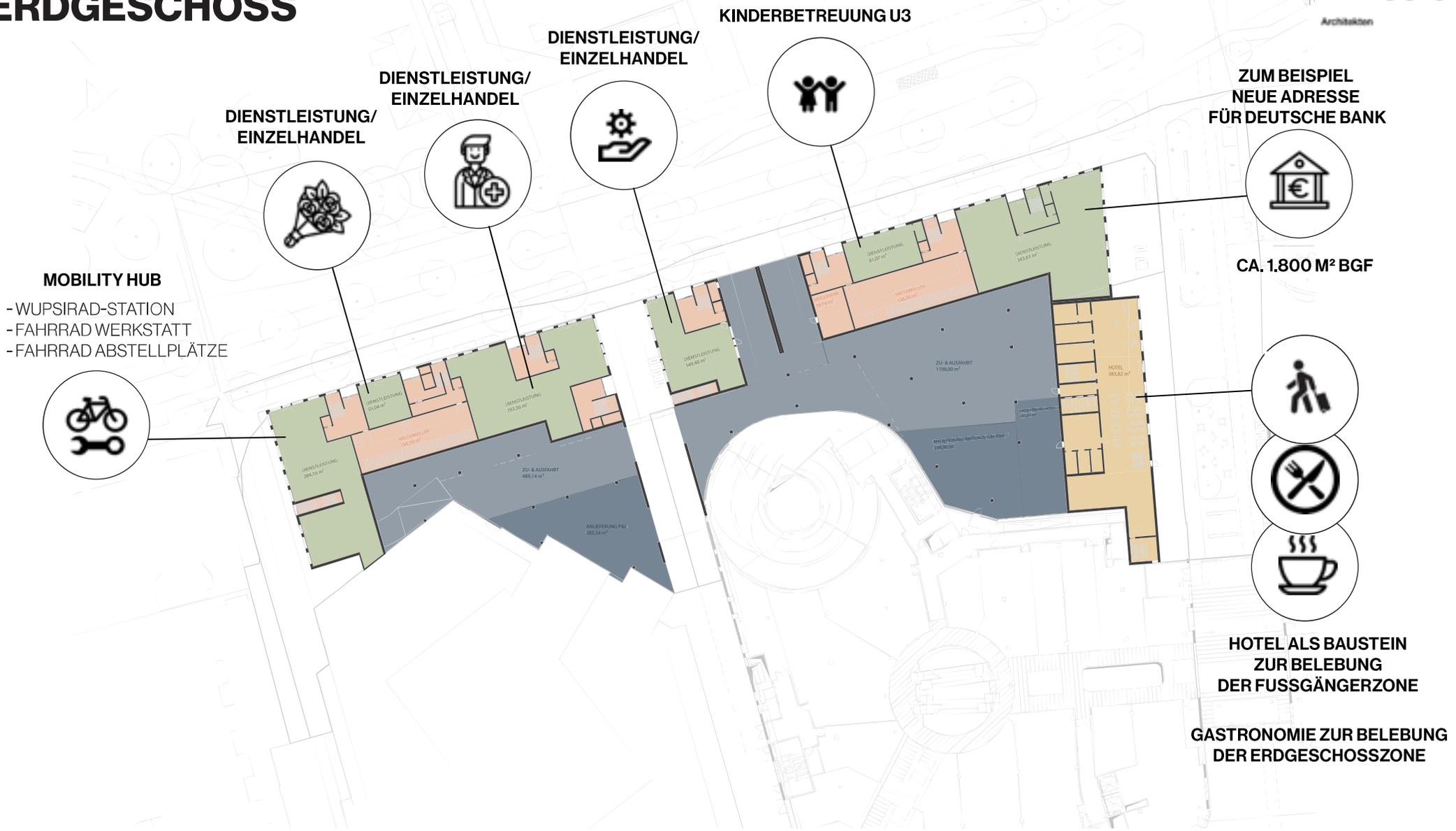
PARKEN ÖFFENTLICH 5.428 m²

PARKEN WOHNEN 2.525 m²

ERSCHLIESSUNG 706 m²

STELLPLÄTZE	
SOLL	271 KFZ 564 FAHRRÄDER
IST	272 KFZ 580 FAHRRÄDER

ERDGESCHOSS



VIelfÄLTIGER WOHNUNGSMIX

Kleine Wohnungen z.B. für Single, Studenten, ältere Menschen
Größere Wohnungen z.B. für Familien und Wohngemeinschaften

HPP
Architekten

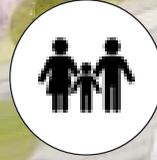
MINIAPPARTMENTS



ALTENWOHNEN



FAMILIENAPPARTMENTS



KINDERBETREUUNG U3



z.B. BÜROS



HOTEL

CA. 150 - 180 ZIMMER
BGF 6.250 m²

HAUS 2

2-ZIMMER **26 W.**
3-ZIMMER **16 W.**
4-ZIMMER **6 W.**

HAUS 1

2-ZIMMER **14 W.**
3-ZIMMER **18 W.**
4-ZIMMER **6 W.**

WOHNEN
GESAMT CA. **86 W.**
BGF **10.060 m²**

ARCHITEKTUR

HPP

Architekten



GESTALTUNGSPARAMETER



- GLIEDERUNG
- FENSTERFORMATE



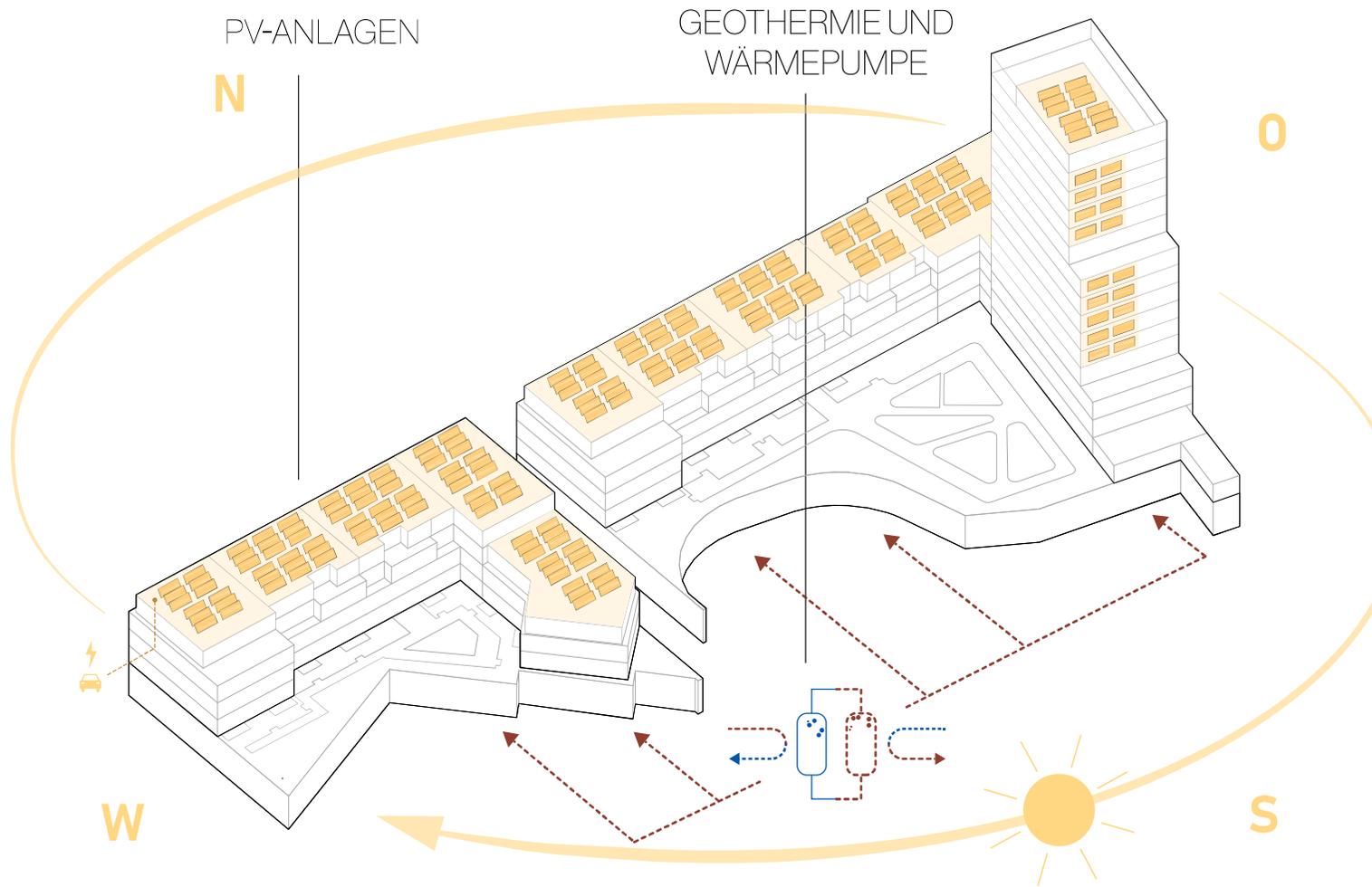
- MATERIAL
- FARBE

GRÜNFLÄCHEN



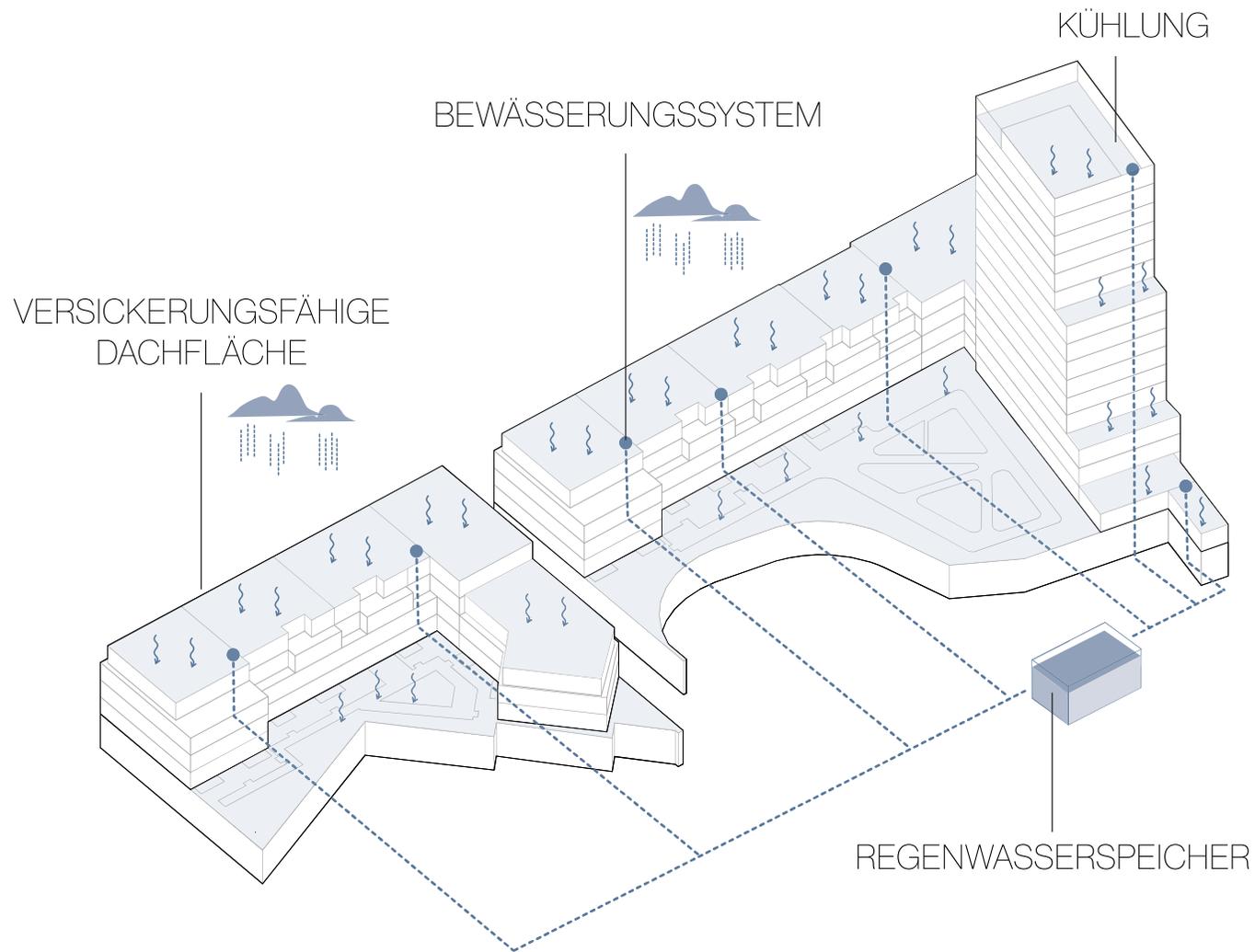
ENERGIEEFFIZIENZ

Stromproduktion
Wärmerückgewinnung



WASSERMANAGEMENT

Regenwasser und Grauwasser
in Kreislauf bringen



INNENHOF WOHNEN

HPP

TERRASSEN

RANKENBEPFLANZUNG

SEMIINTENSIVE DACHBEGRÜNUNG

OBSTBÄUME
4-6 M

BÄUME 3. ORDNUNG

RASENFLÄCHEN

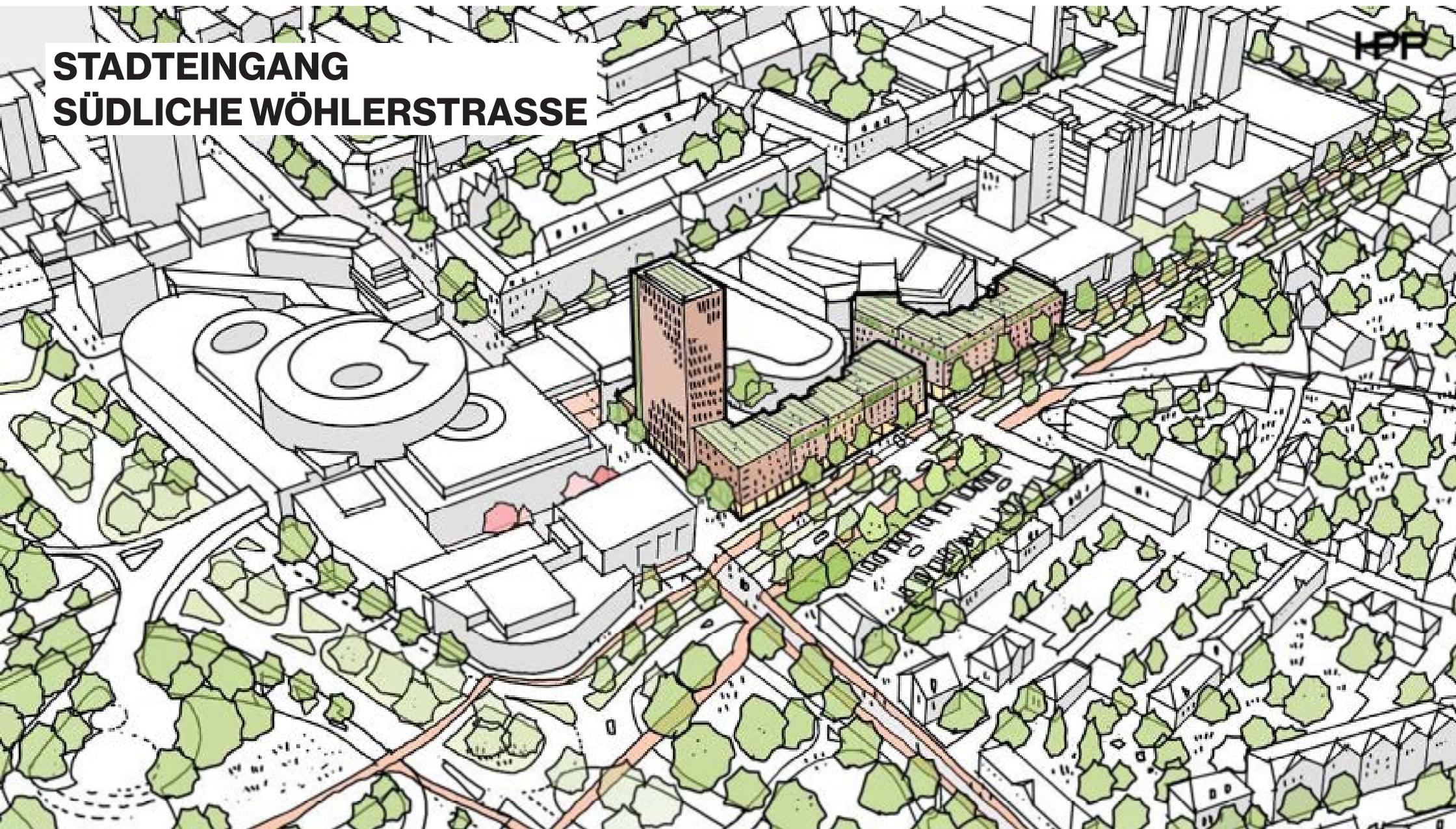
GRÄSER UND STAUDENMISCHUNG

MIETERGÄRTEN

SANDSPIELFLÄCHE



**STADTEINGANG
SÜDLICHE WÖHLERSTRASSE**



HPP