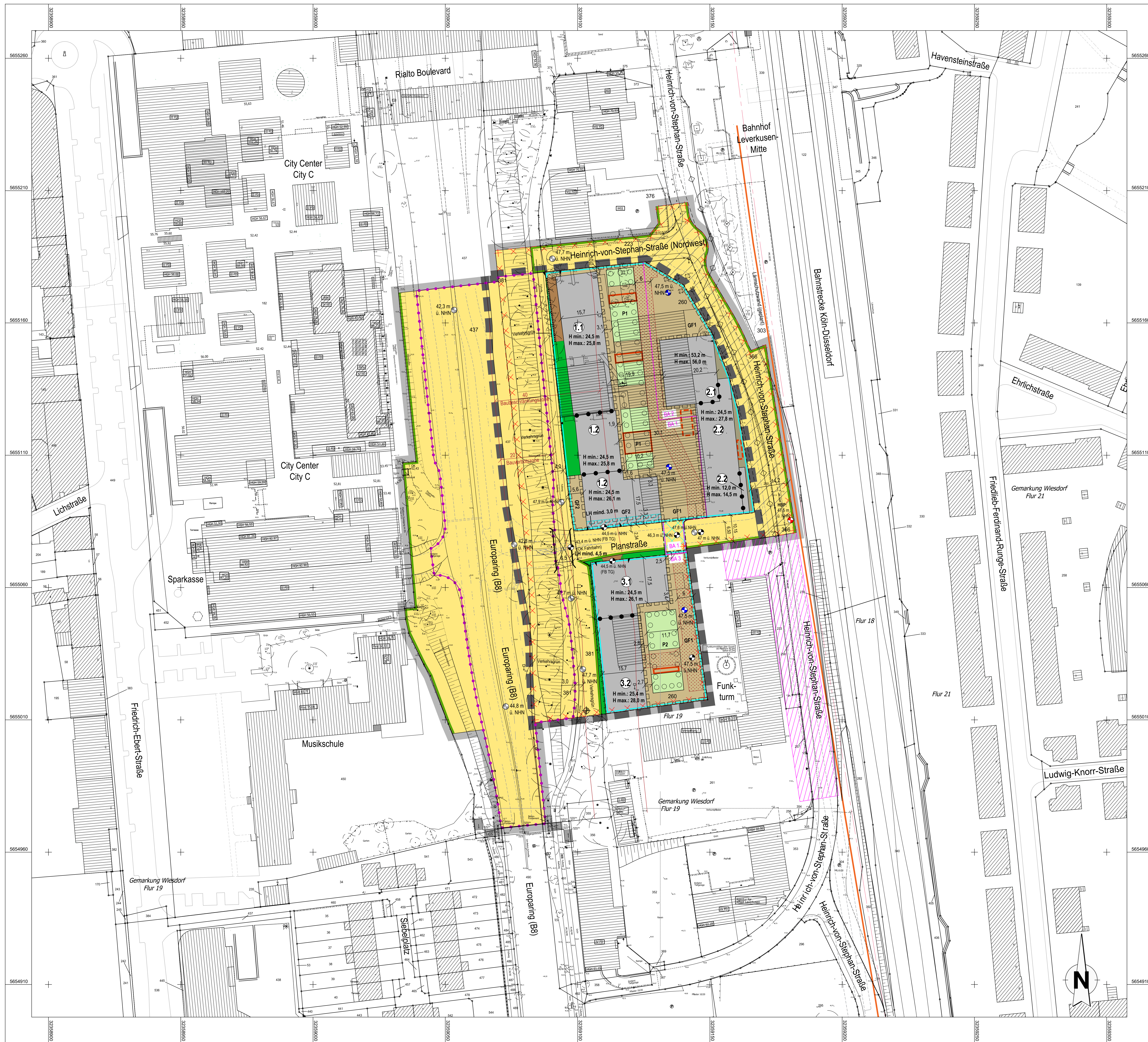


Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

BLATT 1/5
Zu diesem Blatt gehören Blatt 2/5, 3/5, 4/5 und 5/5
(Textliche Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz,
Vorhabenbeschreibung einschließlich Abbildungen
sowie hinweisende Darstellungen)

Anlage 13
Niederschrift
Rat 11.12.23
TOP 32 & S.



Legende

Bestand Katastergrundlage

- Wohngebiete
- Wirtschaftsgebiete, öffentliche Gebäude
- HGH (hochwertige Gebäudezone)
- Böden
- Hauptabwasserleitung
- Schalldeckel
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Vorhandener Baum

Planung

1. Geplantes Vorhaben: Büro-, Dienstleistungs- und Beherbergungsquartier

- Grundfläche der Hochbauabschnitte
- Private Grundstücksflächen (Stadtplatz)
- Private Ein- und Ausfahrt Teilgarage
- Begleitende private Grundstücksflächen
- Sonstige private Grundstücksflächen
- Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Feuerwehreinrichtungen ohne Einbauten, Mindestzufahrtsbreite 3,5 m
- Bereich für Flächen für Dönerfeld (Gestaltungsbereich Wasser)
- Rampe
- Begleitende Rangierfläche, Mindestbreite 3,0 m
- Anpflanzflächen mit Mindestbegrenzung (z.B. P1) P1 = min. 350 qm; P2 = min. 200 qm
(i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrwegen zu betretenden Flächen, Zweckbestimmung: Gehweg zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrweg zugunsten der Stadt Leverkusen, des Rathauses, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und Fahrdarsteller (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh- und Fahrwegen zu betretenden Flächen, Zweckbestimmung: Gehweg zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrweg zugunsten von Fahrdarstellern (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Baugrenzen (i. S. d. § 2 BauGB) für Teilgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Oberkante von maximal 47,5 m ü. NNH (einschließlich Überkragungsmäßig Höhenbegrenzung)

Abgrenzung der Hochbauabschnitte, unterschiedlicher Bauweisen und Höhen baulicher Anlagen (i. S. d. § 9 Abs. 4 und § 10 Abs. 9 BauGB)

Abgrenzung der Bauabschnitte (BA), z. B. BA 1

Hochbauabschnitt z. B. Hochbauabschnitt 1-1

Innenbereichsgrenze (IBP)

Festgesetzte Geländeoberfläche (Stadtplatz)

Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP)

Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP)

Lichte Höhe als Mindestmaß, z. B. mind. 3,0 m

2. Verkehrsflächen

Örtliche Straßenverkehrsflächen (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein-/Ausfahrtbereich (für Teilgaragen) (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Brückenbauwerk mit lichter Höhe (LH mind. 4,5 m)

3. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (i. S. d. § 9 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (i. S. d. § 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung des planfeststellungsgegenständlichen Teilbereichs des Bebauungsplans gemäß § 17 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FSBG)

4. Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Abdegnung SW 2111 (i. S. d. § 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Geländehöhe im Bestand über Normalhöhenpunkt (NNH) z. B. 47,5 m ü. NNH

Geländehöhe über Normalhöhenpunkt (NNH) z. B. 47,5 m ü. NNH

Geplante Oberkante Fahrbahn

Geplante Oberkante Fußgängerweg

Flächen für mögliche Standorte Fahrdarstellern inkl. Ladestationen innerhalb der Anpflanzflächen P1 und P2

Flächenbegrenzung auf Flurstücksebene

Flächenumgrenzung gemäß den textlichen Festsetzungen

Vermessung, z. B. 12,0 m

Aufhebung der Straßenverkehrsfläche (Straßenentwurf)

6. Hinweise

Vertragsgutachten

Safe-T-Fläche der Deutschen Telekom zur temporären Einrichtung von Telekommunikationsanlagen-einrichtungen zur Notversorgung

Verdachtspunkte gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 09.08.2019 (gesamte Beteiligungen)

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung gemäß § 9 FBBG: Bauverbot- und Bauabschließungszone auf Grundlage des Fachbereichs der Ausdehnung in m

Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße mit Übernahme der Straßenführung gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018

Gleisliches westliches Gleis gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018

Informative Darstellung eines Teilbereichs der Lärmschutzwand gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) (Höhe der Lärmschutzwand bis 3,0 m (bzw. 4,0 m))

Gefährdung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen (4,0 m beidseitig der Leitungsachse)

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 696), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421)
- Baugesetzbuch (BauGB) (i. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421))
- Bauzonierung (BauZon) (i. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789))
- Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesfernstraßengesetz (FSBG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bundesfernstraßengesetz (FSBG) (i. 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 (Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungseigenschaften sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Ortskarte mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m (LEV) = 0,99982 zu korrigieren. Beispiel: S (Orts) = S (UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor) + 16 mm (100 m)

- Die angegebenen Höhen werden mittels ermittelt und beziehen sich auf m über NNH "Deutsches Hauptkriegenetz" 1992 (DHN92) im Höhenstufen (HST) 100.

Projekthöhendifferenzierung: NNH + NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich dem Stand von: 30.10.2020

ÖNVI Fachbereich Kataster und Vermessung

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

Anmerkung: Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungspläne in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung.

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

Herausgeber: Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke (nichtzutreffendes bitte streichen!)

Aufstellung (§ 2 BauGB und § 12 Abs. 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (der Rat) der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur Erstellung und Aufstellung gefasst.
Der Beschluss (des Ausschusses) des Rates (ist am 15.12.2022 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 06.12.2019 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 Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am 14.11.2022 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung und Umweltbericht gefasst und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.12.2022 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB von 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 vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbedingung gefasst.

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 ausgestellt.

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.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
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

Vorbenannte:
GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, Hansaallee 228, 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 Kolbe & Partner - Stadtplaner & Architekten, 5. 50068 Köln

Fachbereich 61
FRU Kolbe & Partner
FB 61 - 613
Zuletzt gespeichert am: 16.11.2023

Maßstab 1:500 Stand: 22.11.2023 BLATT 1/5