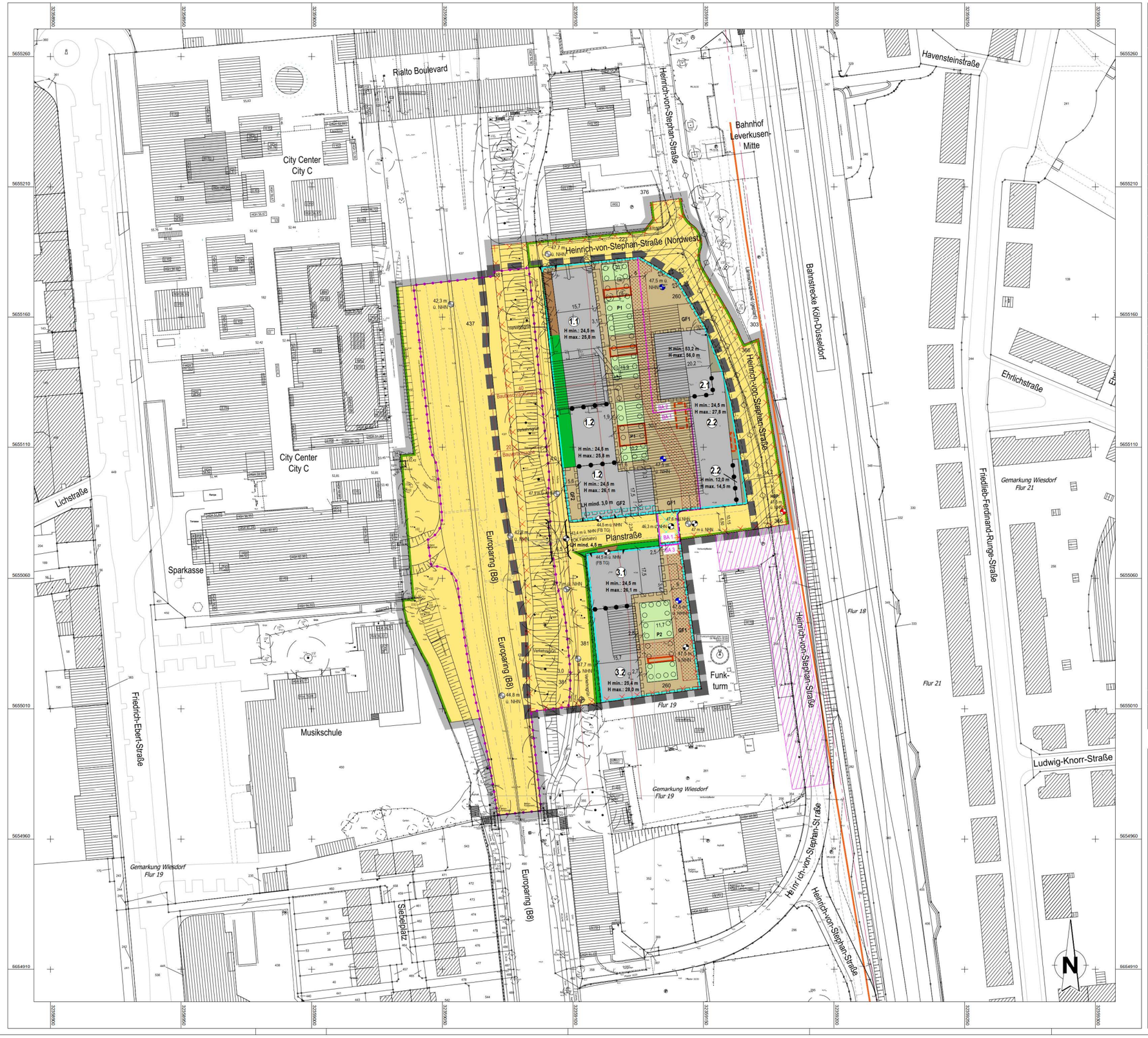
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 36/I "Wiesdorf - westlich Heinrich-von-Stephan-Straße/nördliches Postgelände" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Anlage 5b zur Vorlage
Nr. 2023/2027



Legende

Bestand Katastergrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude, öffentliche Gebäude
- HGH (höchste Gebäudehöhe)
- Bordstein
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- 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 Tiefgarage
- Begrünte private Grundstücksflrnflächen
- Sonstige private Grundstücksflächen
- Unterbauung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Feuerwehrzufahrten ohne Einbauten, Mindestdurchfahrtsbreite 3,5 m
- Bereich für Flächen für Düsenfeld (Gestaltungsbereich Wasser)
- Rampe
- Begrüntes Rankgitter, Mindesthöhe 3,0 m
- Anpflanzflächen mit Mindestbegrünung (z.B. P1): P1 = min. 350 qm; P2 = min. 200 qm (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) z. B. P1
- Flächen für Standorte Fahrradabstellanlagen inkl. Ladestationen außerhalb der Anpflanzflächen P1 und P2
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Leverkusen, der Rettungsdienste, der Ver- und Entsorgungsbetriebe und Fahrradfahrer (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen, Zweckbestimmung: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Fahrrecht zugunsten von Fahrradfahrern (i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Baugrenze (i. S. d. § 23 BauNVO) für Tiefgaragen und Kellergeschosse bis zu einer Oberkante von maximal 47,5 m ü. NHN (einschließlich Überdeckung/gemäß Höhenbezugspunkt)
- Abgrenzung der Hochbauabschnitte, unterschiedlicher Bauweisen und Höhen baulicher Anlagen (i. S. d. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung der Bauabschnitte (BA), z. B. BA 1 z. B. BA 1
- Hochbauabschnitt, z. B. Hochbauabschnitt 1.1 z. B. 1.1
- Höhenbezugspunkt (HBP) HBP 47,5 m ü. NHN
- Festgesetzte Geländehöhe (Stadtplatz) 47,5 m ü. NHN
- Mindesthöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) H min.
- Maximalhöhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über dem Höhenbezugspunkt (HBP) H max.
- Lichte Höhe als Mindestmaß, z. B. mind. 3,0 m z. B. LH mind. 3,0 m

2. Verkehrsflächen

- Öffentliche 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-/Ausfahrtsbereich (für Tiefgaragen) (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 der Vorhaben- und Erschließungsplans (i. S. d. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung des planfeststellungsersetzenden Teilbereichs des Bebauungsplans gemäß § 17 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

4. Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, hier: Altablagerung SW 2111 (i. S. d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

5. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Geländehöhe im Bestand über Normalhöhennull (NHN) z. B. 47,5 m ü. NHN
- Geplante Geländehöhe über Normalhöhennull (NHN) z. B. 47,5 m ü. NHN
- Geplante Oberkante Fahrbahn OK Fahrbahn
- Geplante Oberkante Fertigfußboden Tiefgarage FB TG
- Flächen für mögliche Standorte Fahrradabstellanlagen inkl. Ladestationen innerhalb der Anpflanzflächen P1 und P2
- Pflanzbeete/Begrünung auf Plattfläche; Flächenumfang gemäß den textlichen Festsetzungen
- Vermaßung, z. B. 12,0 m 12,0
- Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenentwurf)

6. Hinweise

- Verkehrsgrün Beschriftung Verkehrsgrün
- Safe-T-Fläche der Deutschen Telekom zur temporären Errichtung von Telekommunikationsanlagen/-einrichtungen zur Notversorgung
- Ventilschlüsselkreuz gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 05.09.2019 (genaumte Blindgänger)

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

- Nachrichtliche Darstellung gemäß § 9 FStrG: Bauverbots- und Baubeschränkungszone auf Grundlage des Fahrbahnrandes der Ausbauplanung in m
- Bereich der Heinrich-von-Stephan-Straße mit Übernahme der Straßenführung gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018
- Gleisachse westlichstes Gleis gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) vom 08.10.2018
- Informative Darstellung eines Teilbereiches der Lärmschutzwand gemäß Planfeststellungsbeschluss zum Rhein-Ruhr-Express (RRX) (Höhe der Lärmschutzwand frei. 3,0 m, frei. 4,0 m)
- Gasfreileitung einschließlich beidseitigem Schutzstreifen (4,0 m beiderseits der Leitungsachse)

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 19.12.2022 ortsüblich 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 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 ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2022 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
.....

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 der BauNVO 2017 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

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 ausgefertigt.

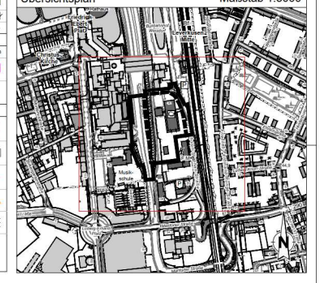
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
.....

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
.....

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421).
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. 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 (LS7489/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 (LEV) = 0,99982 zu korrigieren.
Beispiel: S (Örtlich) = S (UTM)/0,99982 (Korrekturfaktor +18 mm/100 m)

- Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92) im Höhenstatus (HST) 160.

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich

dem Stand vom : 30.10.2020

.....
.....
.....

GeVi Fachbereich Kataster und Vermessung (Vermessungsstelle)

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 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

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

Vorhabenträger:

GEVI Projekt Leverkusen I GmbH, Hansaallee 228, 40547 Düsseldorf, vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Herrn Gerd Esser

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

Fachbereichsleitung 61

Gezeichnet:	Geprüft/Überarbeitet:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
FIRU Koblenz GmbH	FB 61 - 613		

Zuletzt gespeichert am: 16.11.2023

0 10 20 30 40 50 m

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