Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I "Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

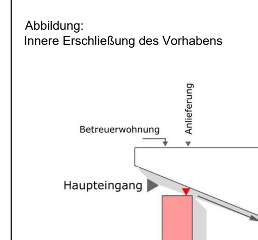
Vorhaben- und Erschließungsplan 1:500

Vorhabenbeschreibung (VEP)

Gesamtvorhaben
Der Vorhabenträger Bayer 04 Leverkusen Immobilien GmbH plant ein Wohnheim zur Unterbringung von jungen Sportlerinnen und Sportlern in Wohngruppen. Das Wohngruppen-Projekt ermöglicht für die Zielgruppe der überwiegend minderjährigen Sportler*innen eine durchgängige Betreuung am Trainingsstützpunkt in Leverkusen.

Städtebauliches Konzept
Die Grundidee des architektonischen Konzepts stellt die Schaffung einer Hofanlage dar. Gebildet wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper: Ein U-förmiger Baukörper, dessen offene Seite durch das multifunktionale Hauptgebäude abgeschlossen wird. Das U-förmige Gebäude lässt sich in drei eigenständige Wohngruppen differenzieren. Somit entsteht ein gemeinschaftlich genutzter Innenhof, welcher den Bewohner*innen als Rückzugsort dient.

Abbildung:
Innere Erschließung des Vorhabens



Quelle: Oxen Architekten

Die drei Wohngruppen, welche sich um den Innenhof formieren, sind jeweils durch einen separaten Eingang zugänglich, jedoch sind die Gebäudekomplexe zugleich direkt miteinander verbunden. Neben den Einzelzimmern der Bewohner*innen sind jeweils ein Bad für zwei Zimmer sowie Gruppenräume vorgesehen.
Das im Norden vorgelagerte Hauptgebäude bietet darüber hinaus weitere Nutzungen. Im Erdgeschoss ist ein großer Mehrzweckraum vorgesehen, welcher der Essensausgabe dient, aber ebenso für interne Veranstaltungen genutzt werden kann. Daneben sind Räumlichkeiten für Hausaufgaben, Fitnesstraining und kreative Tätigkeiten geplant. Ergänzend sind in dem Gebäude Büroräumlichkeiten, eine Küche, eine Betreuer:innenwohnung sowie Technikräume vorgesehen.
Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bebauung vor. Alle Räume im Erdgeschoss sind barrierefrei zu erreichen. Mehrere Zimmer werden rollstuhlgerecht gestaltet. Die Zimmer und Räume im Obergeschoss werden über eine Treppe erreicht, weshalb keine Aufzüge für das „Haus der Talente“ benötigt werden. Jedoch wird ein Aufzug technisch vorgerüstet, um eine spätere Nachrüstung zu ermöglichen. Für die Baukörper mit Wohnräumen sind Flachdächer vorgesehen, während das vorgelagerte Hauptgebäude mit einem leicht geneigten Pultdach ausformuliert werden soll.

Architektonisches Konzept
Der Entwurf sieht eine nachhaltige Bauweise vor, die sich in mehreren Aspekten zeigt. Durch den Einsatz einer nachhaltigen Holzbauweise kann der Betonanteil sehr gering gehalten werden. Zudem ist eine Trennung der Materialien – im Falle eines Rückbaus bzw. Umbaus – möglich. Ein ressourcenschonendes Recycling der Materialien wird so ermöglicht. Neben der nachhaltigen Bauweise sieht der Entwurf einen starken Begrünungsgrad vor. Der Großteil der Dach- und Fassadenflächen soll begrünt werden. Die Verschattung der Bepflanzung und der Vordachkonstruktion dient im Sommer als zusätzlicher Wärmeschutz. Darüber hinaus ist eine Kühlung des Gebäudes durch eine Brunnenanlage geplant, so dass auf eine mechanische Kühlung vollständig verzichtet werden kann.

Freianlagen einschließlich Begrünung
Im direkten Umfeld des „Hauses der Talente“ sind verschiedene (teil-) durchlässige Bodenbeläge vorgesehen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen. Hierzu zählen Parkplätze mit Rasenliner, eine Feuerwehrzufahrt mit Schotterrasen sowie Terrassenflächen mit einer Versickerung in den Untergrund. Die restlichen Freiflächen werden wieder als Rasen- und Wiesenflächen mit vereinzelten bodenständigen Gehölzen angelegt. Die Grünflächen erhalten leichte Bodenmodellierungen, in denen das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Ökologische Eingriffs- /Ausgleichsbilanz
Zur naturschutzrechtlichen Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage einer landschaftstypischen artenreichen Mähwiese vorgesehen, die zwischen der renaturierten Düne an der Elisabeth-Langgässer-Straße und einer bestehenden Kompensationsmaßnahme südlich des Kurtekottenweges vermittelt. Die Mähwiese wird gegenüber dem Wohnheim und seiner parkartigen Umgebung von einem geplanten Gehölzstreifen abgegrenzt, welcher zum einen den Wohnbereich eingrünt und zum anderen die Mähwiese beruhigt.
Der darüberhinaus erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksfläche (Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383), die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befindet, durch die räumliche Erweiterung der landschaftstypischen artenreichen Mähwiese sichergestellt.

Erschließung und Mobilität
Der architektonische Entwurf sieht eine Erschließung von Süden über eine Stichstraße von dem Kurtekottenweg vor, welcher östlich der Kindertagesstätte Löwenburg verläuft. Westlich des Gebäudes sind Parkplätze sowie Möglichkeiten für den Anlieferverkehr angeordnet.

Legende

Bestand Katastergrundlage

Wohngebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Öffentliche Gebäude	
Bordstein	
Hauptabwasserleitung	
Schachtdeckel	
Höhe in Metern über NHN z. B.	40.32
Neue Höhe in Metern über NHN z. B.	(41.10)
Vorhandene Flurstücksgrenze	
Vorhandene Flurgrenze	
Gemarkungsgrenze	

Vorhaben- und Erschließungsplan

Neupflanzung Baum (Anordnung beispielhaft)	
Freiwachsende Hecke aus heimischen, standortangepassten Sträuchern	
Grünfläche mit Stauden und Gräsern	
Wiesenmulden zur Regenwasserversickerung und als Überflutungsflächen	
Rasen / Wiese	
Gehölzstreifen	
Artenreiche Mähwiese	
Feldweg mit Ruderalvegetation	
Rasenliner oder Rasenplatte 20x40x8 cm	
Bestonsteinpflaster mit Rasenfuge 20x40x8 cm	
Hochwertiges Betonsteinpflaster 10x30x8 cm im Innenhof	
Betonrechteckpflaster 10x20x8x cm Zufahrt, Vorplatz und Wege	
Wassergebundene Wegedecke	
Traufstreifen mit Kies und Tiefbord als Einfassung	
Muldenrinne aus Kleinsteinpflaster (Verbindung zu den Versickerungsmulden)	
Höhe neu in Metern NHN	48.65
Oberkante Dachtraufe (Pultdach)	OK DT
Oberkante Dachfirst (Pultdach)	OK DF
Mastleuchte / Pollerleuchte / Bodenaufbauleuchte	
Zaun	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	

Visualisierung Eingangssituation

Visualisierung Schrägluftbild

Verfahrensvermerke *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung (§ 2 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen / der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………………. den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst.
Der Beschluss des Ausschusses des Rates ist am ……………………… 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 ……………………… bis ……………………… stattgefunden.
Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

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

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………………… den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von ……………………… beschlossen.
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……………………… wurde der Bebauungsplanentwurf 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
………………………………………

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.

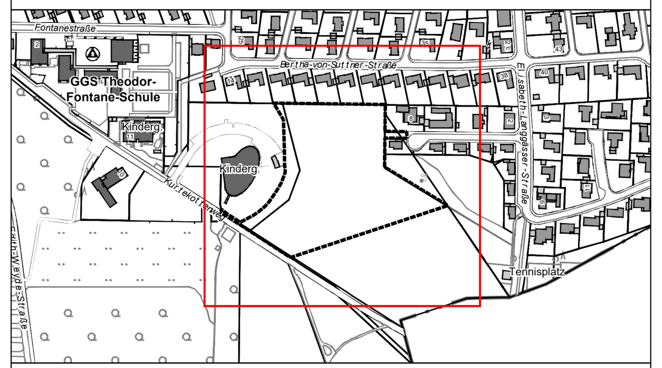
Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister
………………………………………

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Vorhaben- und Erschließungsplan, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ……………… überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Leverkusen, den ………………………
Der Oberbürgermeister

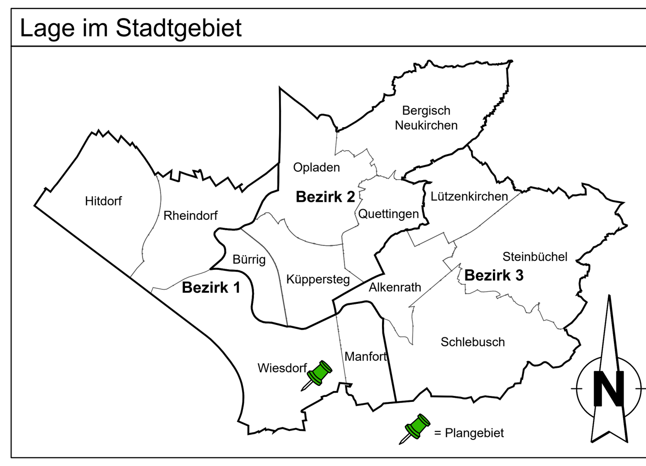
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ……………………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ……………………… ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ……………………… in Kraft getreten.

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



Blattschnitt-Übersicht M 1:5.000

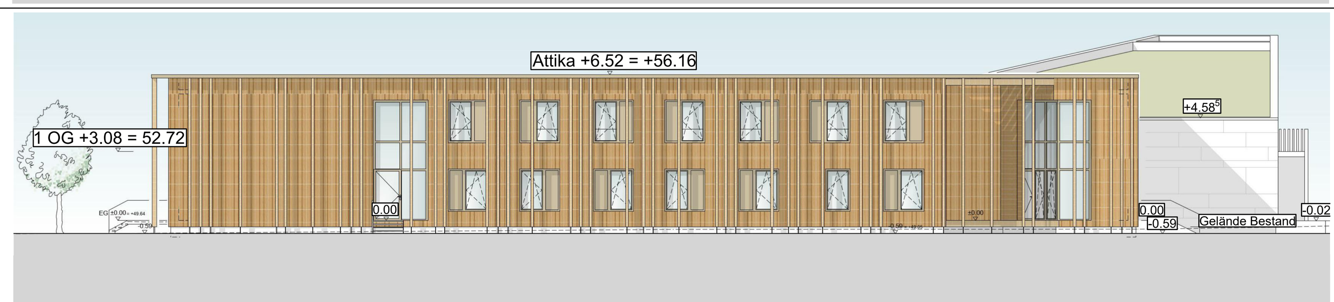
Lage im Stadtgebiet



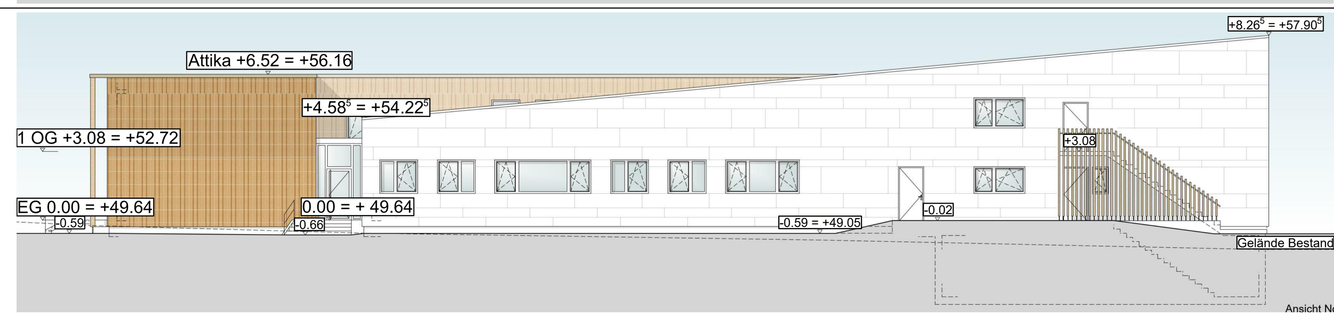
Fassadengestaltung

Ansicht West 1:200

Ansicht Süden 1:200



Ansicht Ost 1:200



Ansicht Norden 1:200

Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04. August 2018 und zum 01. Januar 2019, 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.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Hinweis: Die Übungsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO sind zu beachten.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

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

Auf Grund der UTM-Abbildungreduktion 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 in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich / Änderungsbereich
dem Stand vom : ………………………
…………………………………………………………
…………………………………………………………
…………………………………………………………
ÖbVI / Fachbereich Kataster und Vermessung *(Nichtzutreffendes bitte streichen)*

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 40/I
"Wiesdorf - Wohnheim zwischen Elisabeth-Langgässer-Straße, Kurtekottenweg und Bertha-von-Suttner-Straße"

Vorhaben- und Erschließungsplan
(Blatt 3 von 3)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:
Teil 1: Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Teil 2: Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Teil 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:
Bayer 04 Immobilien GmbH
vertreten durch die
Geschäftsführer F. Carro und D. Duden
Bismarckstr. 122-124
51373 Leverkusen

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I:
Planungsbüro
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln

Städtebauliches Konzept und Grafiken:
oxen architekten
Stadtwaldgürtel 73c
50935 Köln

………………………………………
FB Stadtplanung - Fachbereichsleitung

Gezeichnet: Planungsbüro	Geprüft/Überarbeitet: FB 61 - 613	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Zuletzt gespeichert am: 22.10.2024			

0 10 20 30 40 50 m

Maßstab 1:500 Stand: 22.10.2024