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

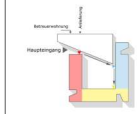
Vorhaben- und Erschließungsplan 1:500

Vorhabenbeschreibung (VEP)

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

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

Ablüftung:
Innere Erschließung des Vorhabens



Quelle: Orwin 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 zusätzlich Gemeinschaftsräume. Im Erdgeschoss ist ein großer Mehrzweckraum vorgesehen, welcher der Sportmassagebis dient, aber ebenso für interne Veranstaltungen genutzt werden kann. Darüber sind Büroräume/Sekretariat 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 eine Aufzüge für das „Haus der Talente" bedürftig werden. Jedoch wird ein Aufzug technisch vorgerüstet, um eine spätere Nachrüstung zu ermöglichen. Für die Baukörper mit Pultdachformen und Flachdächer vorgesehen, während das vorgelagerte Hauptgebäude mit einem leicht geneigten Pultdach ausformuliert werden soll.

Architektonisches Konzept
Die Fassade bietet architektonische Gestaltungsmöglichkeiten, 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 eine intensive Begrünungsfläche vor. Der Großteil der Dach- und Fassadenflächen soll begrünt werden. Die Verschattung der Begrünung und der Vorder/Rückentrakten dient im Sommer als zusätzlicher Klimaschutz. Darüber hinaus wird die Fassade durch eine weiße, eine Brunnenanlage gestaltet, sie dient als eine mechanische Kühlung vollständig verzichtet werden kann.

Fassadenplanung
Begrünung
Im direkten Umfeld des „Hauses der Talente" sind verschiedene (teil-) durchlässige Bodenbeläge vorgesehen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen. Hierzu zählen Pflasterfuge mit Rasenfuge, eine Schotterrasenfläche und Rasenpflaster. Die wasserdurchlässige Versickerung in den Untergrund. Die wasserdurchlässigen Freiflächen werden wieder als Rasen und Wiesenflächen mit verschiedenen 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 landschaftspflegerischen artenreichen Mähwiese vorgesehen, die zwischen der Bestandsfläche des Feldweges mit Ruderalvegetation und einer bestehenden Kompensationsmaßnahme südlich des Kurtekottenweges verwildert. 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 den Plangebiet angrenzenden Kompensationsfläche der Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383, die sich in der Verfügungsbefugnung des Vorhabenträgers befindet, durch die Herstellung einer Erweiterung der landschaftspflegerischen 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 Löwenzahn verläuft. Westlich des Gebäudes sind Parkplätze sowie Möglichkeiten für den Anlieferverkehr angeordnet.

Visualisierung Eingangssituation

Visualisierung Schrägluftbild

Legende

Bestand Katasergrundlage:

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Bestäsen
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- Höhe im Meterin über NHN z. B. 40.32
- Neue Höhe im Meterin 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
- Bestsoselrasflaster mit Rasenfuge 20x40x8 cm
- Hochwertiges Betonsteinpflaster 10x3fx8 cm im Innenhof
- Betonsteinpflasterplatten 10x20x8 cm Zufahrt, Vorplatz und Wege
- Wassergebundener Wegedecke
- Trockenfarben mit Kies und Tiefbord als Einfassung
- Muldenrinne aus Kleinsteinpflaster (Verlendung zu den Versickerungsmulden)
- Höhe neu in Meterin NHN 49.65
- Oberkante Dachhaute (Pultdach) OK DT
- Oberkante Dachfirst (Pultdach) OK DF
- Mastleuchte / Polarleuchte / Bodenaufbauleuchte
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Verfahrensvermerke (Mehrfachzutreffendes bitte ankreuzen)

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.

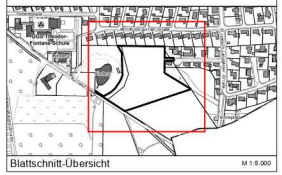
Leverkusen, den .....
Der Oberbürgermeister

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

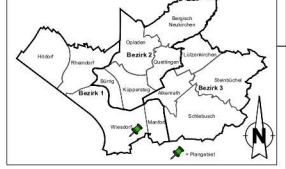
Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Dem Bebauungsplan wurde eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

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



Blattschnitt-Übersicht M 1:5.000

Lage im Stadtgebiet



Fassadengestaltung

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.
- Baunutzungsverordnung 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 Übergangsvorschriften der §§ 25 ff. BauNVO sind zu beachten.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS*489 / UTM-Zone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsproduktion und aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) von der Streckung (m) in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)=0.99962 zu korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0.99962 (Kurvaturfaktor = 19 km / 1020m)

- Die in m über NHN angegebenen Höhen beziehen sich auf das Deutsche Hauptnivellementnetz 2016 (DHHN2016) im Höhenstatus (HST) 170.

Die Katastergrundlage entspricht für den Geltungsbereich/Änderungsbereich
den Stand vom: .....
.....
.....
.