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

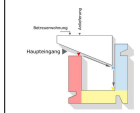
Vorhaben- und Erschließungsplan 1:500

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 ist die Schaffung einer Hofanlage die, Gebäude wird der gemeinsame Hof durch zwei Baukörper. Ein Laufsteger Baukörper, dessen offene Seite durch das multifunktionale Hauptgebäude abgeschlossen wird. Das Hofmotiv Gebäude lässt sich in drei eigenständige Wohngruppen differenzieren. Somit entsteht ein gemeinschaftlich gestaltet Innenhof, welcher den Bewohner/innen als Rückzugsort dient.

Abbildung:
Innere Erschließung des Vorhabens



Quelle: Oberm 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.
Im Erdgeschoss des vorgelagerten Hauptgebäudes befindet sich neben weiteren Wohnungen, im Erdgeschoss ist ein großer Mehrzweckraum vorgesehen, welcher der Externnutzung dient, aber ebenso für interne Veranstaltungen genutzt werden kann, Daneben sind Räumlichkeiten für Hausaufgaben, Fitnesstraining und kreative Tätigkeiten gegeben, Ergänzend sind in dem Gebäude Büroräumlichkeiten, eine Küche, eine Betreuer innenwohnung sowie Technikräume vorgesehen.
Die Planung sieht für alle Baukörper eine zweigeschossige Bauweise vor. Die Dachform ist jeweils unterschiedlich gestaltet, zu einem, allerdin Zimmer werden Satteldächer gestaltet, Die Zimmer und Räume im Obergeschoss werden über eine Treppe erreicht, weshalb keine Aufzüge für das „Haus der Talente" benötigt werden, obwohl wird ein Aufzug technisch vorgesehen, 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.

Ausführungsbeschreibung
Im Rahmen des nachhaltigen 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 Verbesserung der Belüftung und der Verschattung soll durch im Sommer als zusätzlicher Wärmeschutz,Darüber hinaus wird das Dach des Hauptgebäudes eine Brunnenanlage gegliedert, so dass auf eine mechanische Kühlung weitestgehend verzichtet werden kann.

Freiflächen ökologisch/ökologische Begrünung
Im direkten Umfeld des „Hauses der Talente" sind verschiedene Gelände durch einfache Bodenbeläge vorgesehen, um die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen, Hierzu zählen Parkplätze mit Rasenfuge, eine Zufahrt mit Rasenfugenpflaster und Rasenfugen, welche mit einer Versickerung in den Untergrund, Die befahrbaren Freiflächen werden wieder als Rasen- und Wiesenflächen mit vereinzelten bestandsgerechten Gehölzen angelegt, Die Grünflächen erhalten frische Bodenmoodlösungen, in denen das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Flächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Ökologische Ersatzfläche/Ausgleichsmaßnahmen
Zur naturschutzrechtlichen Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Anlage einer landschaftsgebundenen artenreichen Blühwiese vorgesehen, die zusätzlich zur Aufwertung des Ortsbildes, zur Verbesserung des Kleinklimas und einer besonderen Kompensationsmaßnahme sollten des Kurtekottenweges vermittelt, Die Mähwiese wird gegenüber dem Wohnheim und seiner parkähnlichen Umgebung von einem gepflanzten Gehölzstreifen abgegrenzt, welcher zum einen den Wohnbereich eingrünt und zum anderen die Mähwiese berrahmt.
Der darüberhinaus erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf der direkt an das Plangebiet angrenzenden Ackerfläche, Gemarkung Wiesdorf, Flur 25, Flurstück 383, die sich in der Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers befindet, durch die neue Anlage einer Erweiterung der landschaftsgebundenen artenreichen Mähwiese sichergestellt.

Erschließung und Mobilität
Der architektonische Entwurf sieht eine Erschließung von Süden über eine Stichstraße von dem Kurtekottenweg vor, welcher dafür der Kindergartenzufahrt Lützenweg verläuft, Westlich des Gebäudes sind Parkplätze sowie Möglichkeiten für den Arbeitsverkehr angeordnet.

Legende

Bestand Katastergrundlage

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Öffentliche Gebäude
- Bordstein
- Hauptabwasserleitung
- Schachtdeckel
- Höhe in Metern über NHN z. B. 49,32
- Neue Höhe in Metern über NHN z. B. (41,10)
- Vorhandener Flurstücksgrenze
- Vorhandener Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Neupflanzung Baum (Anordnung beispielhaft)
- Freiwachsende Hecke aus heimischen, standortangepassten Sträuchern
- Grünfläche mit Stauden und Gräsern
- Wiesenmulden zur Regenwasserversickerung als Oberflächengräben
- Rasen / Wiese
- Gehölzstreifen
- Artenreiche Mähwiese
- Feldweg mit Ruderalvegetation
- Rasenfeld oder Rasengitter 20x40x8 cm
- Bestandsmöglichkeit mit Rasenfuge 20x40x8 cm
- Hochwertiges Betonsteinpflaster 10x20x8 cm im Innenhof
- Betonsteinbelagpflaster 10x20x8 cm Zufahrt, Vorplatz und Wege
- Wassergebundener Wegedecke
- Trachtenrasen mit Kies und Tiefbord als Einfassung
- Mulbrennine aus Natursteinpflaster (Verbindung zu den Versickerungsmulden)
- Gebäude mit Umriss
- Höhe neu in Metern NHN 49,65
- Oberkante Dachmaulde (Pultdach) OK DT
- Oberkante Dachfirst (Pultdach) OK DF
- Mastleuchte / Pollerleuchte / Bodenaufbauleuchte
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

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 / Einfassung gefasst.
Der Beschluss den 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 von ..... 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.

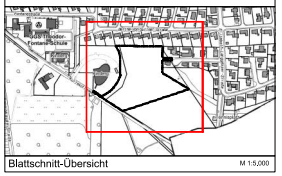
Leverkusen, den.....
Der Oberbürgermeister

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

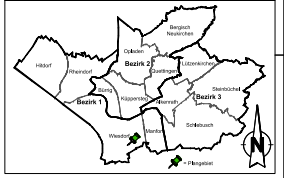
Visualisierung Eingangssituation

Visualisierung Schrägdrifblick

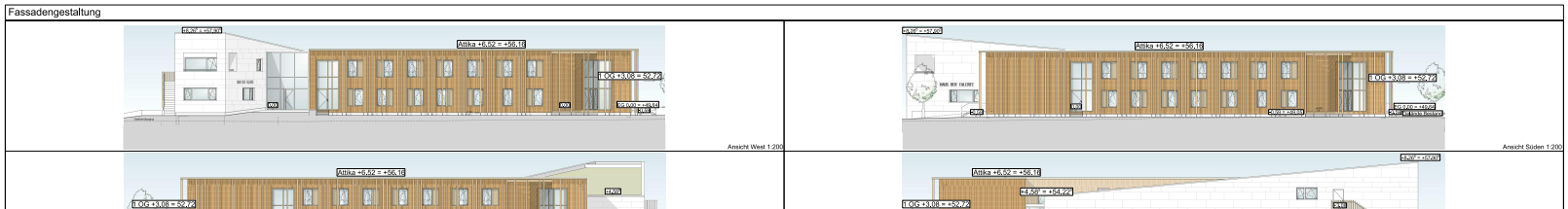


Blattschnitt-Übersicht M 1:5.000

Lage im Stadtgebiet



Fassadengestaltung



Rechtsgrundlagen/Katastergrundlage

- **Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.**
- **Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. d. B. vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1043), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.12.2021 (GV. NRW. S. 1698), in Kraft getreten am 22.06.2021; Gesetz vom 21.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024.**
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. d. B. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 190), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31.12.2023; Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024.**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.**
- **Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 1. Januar 2019 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 138), in Kraft getreten am 15. Februar 2022 (Nummer 1, 2, 3 Buchstabe a und 5 sowie Nummer 4) und am 19. August 2022 (Nummer 3 Buchstabe d und e, siehe Hinweis); Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 196), in Kraft getreten am 16. März 2024; Artikel 3 Absatz 15 des Gesetzes vom 11. März 2025 (GV. NRW. S. 288), in Kraft getreten am 1. April 2025.**

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

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

- Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LS1489 / UTMZone 32N).

Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Grßnet mit den für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor mit(ZCV=0,99992 zu korrigieren, Beispiel: S=Ø•kzv = SUTM / 0,99992 (Korrekturfaktor =19 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

den Stand vom: .....

.....

.....

.....
(ÖbVI) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (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.
Vervielfältigte 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 C. Ciarra und D. Duden
Bismarckstr. 12b+12d
51373 Leverkusen

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 40/I
Planungsbüro
Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
Stadt- und Bauplanung
Dr. Jansen GmbH

FB Stadtplanung / Fachbereichsleitung

Bearbeitungsstand: 12.03.2025 | 013 – Projektbl.
Planungsstand: FB 01 + S13
Zuletzt gespeichert am: 06.03.2025

Maßstab 1:500 Stand: 12.03.2025

Anlage 3.3 zur Vorlage Nr. 2025/3276