

PROJEKTSTECKBRIEF

Planvorhaben/Projekt:	Nr. 252/I „Hitteldorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252/I „Hitteldorf – Kindertagesstätte Weinhäuserstraße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Leverkusen-Hitteldorf und wird westlich von der Weinhäuserstraße und östlich von der Widdauer Straße begrenzt.				
Vorhabenträger	Fa. Paeschke GmbH ca. 1,1 ha				
Plangebietgröße	ca. 1,1 ha				
Startgespräch vom:	11.03.2022				
FB-Beteiligung vom:					

Geplante Nutzungen	Anmerkungen			Kritisches PT (Planungsthema)
	Ja	Nein	NN	
Wohnen	x			
Gewerbe	x			
Büro/Dienstleistung	x			
Einzelhandel/ Nahversorgung	x			
Soz. Infrastruktur	x			Kita (mit 6 Gruppen)
Öffentl. Freiflächen	x			
Sonstiges				
Aktuelle Nutzungen				
Landwirtschaftl. Fläche	x			
Brachfläche Gewerbe	x			
Grünfläche/Kleingarten	x			
Grabeland	x			
Sonstige Nutzung				
Planungsrecht				
Regionalplan				
- Windenergieanlagen				
FNP				

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt für den Bereich des Plangebietes eine Nutzung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie „Spielbereich“ dar.

Anlage 7
zur Vorlage
Nr. 2022/1411

B-Plan		Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 02.09.1998 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109/I „Hitteldorf-Nord“. Festgesetzt werden öffentliche sowie private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Kleingärten“, „Spielanlage“ sowie Ausgleichsflächen für Anpflanzungen bds. einer Wegefläche.
Landschaftsplan		Die Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen aus dem Jahr 1987. Für den Bereich des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. An der westlichen Plangebietsgrenze des Bebauungsplans ist im Landschaftsplan unter Ziffer 5.1-8 die Anpflanzung eines Feldgehötzstreifens (mehrreihig) festgesetzt. Unter der Ziffer 2.3-21 wird das Pflanzen von drei (3) Linden in der Weinhäuserstraße festgesetzt, von welchen sich eine bereits im Bestand wiederfindet.
Störfall-Betriebsbereich		---
Sanierungsgebiet		---
Eigentumsverhältnisse		
privat	x	
Stadt Leverkusen	x	
Feuerwehr		Zufahrt durch Feuerwehr ist gewährleistet.
Restriktionen		Nicht bekannt.
Topographie		Die Fläche ist überwiegend eben.
Umweltbelange		
	betroffen	Anmerkungen
Immissionschutz	Ja	Nein
- Geruch	x	
- Gewerbelärm	x	In Bezug zu den von der Stellplatzanlage und technischen Anlagen ausgehenden Geräuschen ist eine Geräuschimmissionsprognose zu erstellen. Zudem sind die äußeren Einwirkungen (Außenlärm) auf die Kita zu ermitteln und darzustellen.
- Verkehrslärm	x	In Bezug zu dem im vorliegenden Verkehrsgutachten ermitteltem Verkehrsaufkommen ist keine Belastung durch Straßenverkehrslärm zu erwarten. Aus lärmtechnischer Sicht befindet sich das Vorhaben nicht im Einwirkungsbereich der A59 oder sonstiger Verkehrslärmquellen. Ein Verkehrslärmgutachten ist nicht erforderlich.
Bodenschutz	x	Grundsätzlich ist der Eingriff in den Boden als vertretbar einzustufen. Aufgrund der Ausweisung einer Kindertagesstätte ist die Untersuchung des Oberbodens erforderlich. Hierzu ist eine orientierende Bodenuntersuchung aus Vorsorgegründen zu beauftragen.
Altlasten		Altlasten sind für diese Fläche nicht bekannt.

Artenschutz		Es bestehen keine Bedenken zum Thema Artenschutz.	X (bereits vorhanden)
Natur und Landschaft		Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist erforderlich, dieser wird im weiteren Verfahren zur Auslegung des Bebauungsplanes erstellt werden. Hierbei ist auch zu ermitteln, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zusätzliche Ausgleichsflächen festzulegen sind.	X
Wasserschutzgebiete		Die Fläche liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.	
Überschwemmungsbereich, Hochwasser- und Gewässerschutz		<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche befindet sich vollständig im hochwassergefährdeten Bereich des Rhein, d.h. das Gebiet wird bei Extremhochwässern bzw. bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überflutet. - Bezüglich der Überflutungsgefahr durch Hochwasser/ ansteigendes Grundwasser oder Starkregenereignisse sind weitere Untersuchungen zu beauftragen und Expertisen einzuholen. - Zur Einschätzung des Hochwasserrisikos am Standort und der ggf. erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen–Objektschutz- ist die Beauftragung eines zertifizierten Hochwasserberaters notwendig und erforderlich. - Beauftragung eines Baugrundgutachtens hinsichtlich der Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens. - Hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung sind die TBL zu beteiligen. Für die SW- und NW-Systeme ist der hydraulische Nachweis hinsichtlich der Auslastung sowie der Überflutungsnachweis zu führen. - Flächen zur Regenwasserversickerung (Versickerungsanlagen) sind ggf. im Planverfahren zu bestimmen. 	X X
Stadtclima		Klimarelevante Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	
Luftqualität/-hygiene		---	
Klimaanpassung		---	
Klimaschutz		Klimagerechte Mobilität und Bauweise ist im Verfahren zu prüfen.	
Abfall		Die Lage der Aufstellflächen für Abfallbehälter ist abzustimmen.	

Techn. Infrastruktur			Anmerkungen		Gutachten	Kritisches PT (Planungsthema)
	vorhanden		Ja	Nein	Tw.	
Entwässerung				X	Anschluss an vorhandenes Netz der Weinhäuser Straße wird geprüft	
Erschließung	X				Erschließung über Weinhäuser Straße gesichert. Ausbau erforderlich.	

Versorgung/Energie		x	Anschluss an vorhandenes Netz der Weinhäuser Straße wird geprüft.
vors. Brandschutz		---	
Archäologie/ Denkmal-schutz			Abfrage LVR erforderlich.
Kampfmittel			Abfrage KBD erforderlich.