

**PROJEKTSTECKBRIEF**

<b>Planvorhaben/Projekt:</b>	<b>Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen – Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahnleiße“</b>
<b>Lagebeschreibung:</b>	Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans befindet sich im östlichen Stadtteil Opladens Stadtteil und wird im Norden von den der Rennbaumstraße, der Stauffenbergstraße und der Pommernstraße begrenzt, im Osten durch die östlich Seite der öffentlichen Grünfläche (fußläufige Verbindung zwischen der Pommernstraße und der Lützenkirchenerstraße) westlich der angrenzenden Bebauung, im Süden durch die Lützenkirchener Straße und im Westen durch die Lützenkirchenerstraße und die Bahnstrecke.
<b>Vorhabenträger:</b>	Stadt Leverkusen
<b>Plangebietsgröße:</b>	ca. 14 ha
<b>Startergespräch vom:</b>	30.03.2023
<b>FB-Beteiligung vom:</b>	Keine, auf Grund der kurzfristigen Anfrage des Projektinvestors.

	betroffen			Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
	Ja	Nein	NN		
<b>Planungsanlass:</b>				Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene ungeordnete Nutzungen aus genutzten und ungenutzten, nicht mehr zeitgemäßen Gewerbebauten, unterschiedlichen Arten und Größen von Wohngebäuden sowie einer sanierungsbedürftigen Schule (Berufskolleg des Zweckverbands Opladen), Parkplatz- und Grünflächen sowie Brachflächen aus.	
<b>Geplante Nutzungen</b>				Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO), Sondergebiet „Handel- Einzelhandel“, Grünflächen	
<b>Wohnen</b>	X			Wohnbauflächen für <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschosswohnungsbau/Mix für Familien, Singles, Mikroapartments und großzügige Wohnungen,</li> <li>- geförderten Wohnungsbau,</li> <li>- studentisches Wohnen,</li> <li>- Seniorenwohnungen sowie</li> <li>- Bestandssicherung.</li> </ul>	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
<b>Gewerbe, Büro/Dienstleistung</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Büroflächen,</li> <li>- nichtstörendes Gewerbe wie z. B. Handwerk, Mobility-HUB (d. h. ein öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen), Fahrradladen,</li> <li>- Bäcker, Co-Working, Fitness, Kiosk, Nahversorgung, Ateliers</li> <li>- Hotel sowie</li> <li>- Bestandssicherung.</li> </ul>	
<b>Soziale Infrastruktur</b>	x			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kitas (mit mind. 6 Gruppen).</li> <li>- Gastronomie (Café, Restaurant).</li> </ul>	
<b>Einzelhandel/ Nahversorgung</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrradladen, Bäcker, Kiosk, Nahversorgung etc.</li> <li>- vorhandener Vollsortimenter.</li> </ul>	
<b>Verkehrliche Infrastruktur</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interne Rad- und Fußwege mit Anbindung an das Fahrradnetz/Radschnellweg Balkantrasse,</li> <li>- Westliche der Stauffenbergstraße KFZ-frei (ggf. nur Andienungs- und Lieferverkehr),</li> </ul>	
<b>Freiflächen</b>	X			<p>Ziel: Entsiegelung der aktuell in Teilen zu fast 100 Prozent versiegelten Gewerbeflächen zur Schaffung von Frei- und Grünflächen mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinschaftlichem/öffentlichem Charakter (Quartiersplatz im nördlichen Plangebiet),</li> <li>- Platz an der Stauffenbergstraße als Gegenüber des Probiervwerks),</li> <li>- privatem Charakter (im nördlichen Bereich).</li> </ul>	
<b>Begrünung</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fassaden- oder Dach und/oder Fassadenbegrünung,</li> <li>- Bepflanzung von Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas (Verbesserung der Lufthygiene, Kühlung der Umgebung durch Wasserverdunstung von Pflanzen).</li> </ul>	
<b>Nachhaltige Energieerzeugung</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen zur Erzeugung von Strom/Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Arten nachhaltiger, klimagerechter „erneuerbarer“ Energieerzeugung.</li> </ul>	
<b>Sonstiges</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel.</li> <li>- Ausschluss von Vergnügungsstätten.</li> <li>- Stellplätze nur unterirdisch.</li> <li>- Schaffung von lärmgeschützten Bereichen (nord-)östlich des Plangebiets durch Hochbauten entlang der Bahnstrecke.</li> </ul>	
<b>Aktuelle Nutzungen</b>					
<b>Landwirtschaftliche Fläche</b>		X			

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
<b>Brachfläche Gewerbe</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ca. 1 ha große Brachfläche westlich des Supermarkts,</li> <li>- Hallen, Verwaltungsräume einer Obstreiferei,</li> <li>- Hallen, Produktion, Verwaltungsräume eines Anbieters von Präzisionsrollen, technischen Isolierungen und Dichtungstechnologien</li> </ul>	
<b>Grünfläche/Kleingärten</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentliches Straßenbegleitgrün entlang der Stauffenbergstraße,</li> <li>- begrünte Privatgärten der Wohngebäude,</li> <li>- nahezu vollständige Versiegelung der Gewerbeflächen.</li> </ul>	X
<b>Grabeland</b>		X			
<b>Sonstige Nutzungen</b>	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drei Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend),</li> <li>- vier Gebäude mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig),</li> <li>- Kindertagesstätte,</li> <li>- Ein- und Mehrfamilienhäuser.</li> </ul>	
<b>Planungsrecht</b>					
<b>Regionalplan</b>	X			Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln gemäß zeichnerischer Darstellung unter Punkt 1. Siedlungsraum als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt (Flächen, die vorrangig siedlungsbezogene Funktionen erfüllen oder erfüllen sollen wie Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, siedlungszugehörige Grün-, Sport, Freizeit- und Erholungsflächen.	
<b>Windenergieanlagen</b>		X		---	
<b>FNP</b>	X			<p>Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet in großen Teilen als Wohnbaufläche dargestellt. Teilbereiche entlang der Lützenkirchener Straße haben die Darstellung Mischgebiet. Der Bereich um die Straße Zur Alten Fabrik ist als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, der Einzelhandelsbetrieb an der Pommernstraße als Sondergebiet H3 „Handel- Einzelhandel“. Die Bauflächendarstellungen überlagernd finden sich im Geltungsbereich des B-Planes die Symboldarstellungen Kindereinrichtungen und Spielplatz.</p> <p>Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Leverkusen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p>	
<b>Bebauungsplan</b>		X		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich außer dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
<b>Landschaftsplan</b>		X		Der Planbereich befindet sich außerhalb des Darstellungsbereichs des geltenden Landschaftsplans und des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan-Entwurfs.	
<b>Störfall-Betriebsbereich</b>		X		---	
<b>Sanierungsgebiet</b>		X		---	
<b>Eigentumsverhältnisse</b>					
<b>privat</b>	X	x		- Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend, eine unbebaute Gewerbefläche), - mehrgeschossige Wohngebäude.	
<b>Stadt Leverkusen</b>		X		Öffentliche Straßenverkehrsflächen der Lützenkirchener Straße, Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Gierener Weg, Parkplatz Ecke Lützenkirchener Straße/Stauffenbergstraße.	
<b>Restriktionen</b>		X		Nicht bekannt.	
<b>Topographie</b>	X			Die Flächen westlich der Stauffenbergstraße fallen von Osten nach Westen mit einem Höhenunterschied von insgesamt 3 bis 4 m leicht ab. Die Teilfläche nördlich der Obstreiferei grenzt an eine Böschung mit einem Höhenunterschied von ca. 4 bis 5 m.	

Umweltbelange					
	betroffen		Anmerkungen	Gutachten	Kritisches Planungsthema
<b>Immissionsschutz</b>					
- Geruch		X	keine		
- Gewerbelärm	X		Von Gewerbebetrieben und technischen Anlagen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Immissionen) sowie die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche (Emissionen) zu untersuchen. Ebenso sind mögliche Beeinträchtigungen / Konflikte innerhalb des Plangebietes zu untersuchen. Hierbei sind auch die äußeren Einwirkungen auf die vorgesehene Kita zu ermitteln und darzustellen.	X	
- Verkehrslärm	X		Es ist mit Belastungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen. Aus lärmschutztechnischer Sicht befindet sich das Vorhaben im Einwirkungsbereich der Lützenkirchener Straße und der Pommernstraße. Ein Verkehrslärmgutachten ist zwingend erforderlich.	X	X
- Schienenlärm	X		Insbesondere auf Grund des von den an das Plangebiet grenzenden Schienen ausgehenden Lärms sollten städtebaulichen Planungen für allgemeine (WA) und reine Wohngebiete (WR) vermieden werden. Ziel soll die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) oder anderen geeigneten Mischgebietsflächen (MI) sein. Es ist ein Lärmgutachten unter Berücksichtigung des Schienenverkehrs erforderlich. Weiterhin sind Erschütterungen durch die Schienen und durch den sekundären Luftschall der DB zu berücksichtigen. Das Gutachten muss Verkehrszahlen der DB berücksichtigen und bei der DB erfragen.	X	X
<b>Bodenschutz</b>	X		Grundsätzlich ist der Eingriff in den Boden als vertretbar einzustufen.		
<b>Altlasten</b>	X		Im Plangebiet östlich der Stauffenbergstraße befinden sich drei Altlastenflächen. Aufgrund der Ausweisung einer Kindertagesstätte ist die Untersuchung des Oberbodens erforderlich. Hierzu ist eine orientierende Bodenuntersuchung aus Vorsorgegründen zu beauftragen.	X	
<b>Abfall</b>	X		Bei der Planung von Straßen ist auf die Wegeführung aller Fahrzeugarten der Entsorgungsbetriebe und –unternehmen (für Restmüll, Bioabfall, Papier, Altkleider, Glas, Grüner Punkt) zu achten. Rückwärtsfahrten müssen ausgeschlossen werden. Sackgassen sind grundsätzlich zu vermeiden oder müssen eine ausreichende Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge bieten.		

	betroffen		Anmerkungen	Gutachten	Kritisches Planungsthema
			Standorte von Abfallbehältern und Abfallsammelbehältern müssen in ausreichender Zahl vorhanden sein und im unmittelbaren Zugriffsbereich der Abfallentsorger angeordnet werden. Für die Entsorgung von belasteten Böden sind entsprechenden Untersuchungen durchzuführen bzw. Nachweise vorzubringen.		
<b>Artenschutz</b>	X		Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist erforderlich.	X	
<b>Natur und Landschaft</b>	X		Sollten Flächen gemäß § 35 Baugesetzbuch („Außenbereich“) bebaut werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.		
<b>Wasserschutzgebiete</b>		X	Die Fläche liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.		
<b>Überschwemmungsbereich, Hochwasser- und Gewässerschutz</b>		X	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der durch die Bezirksregierung Köln festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Im Plangebiet befindet sich kein temporäres oder dauerhaftes Oberflächengewässer. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Es liegt nicht in den Hochwasserschutzzonen HQ häufig, HQ 100 oder HQ extrem. Gemäß den Starkregenkarten ist das Plangebiet nicht von einem Starkregenereignis betroffen. Gefahren der Überflutung durch Hochwasser, ansteigendes Grundwasser oder Starkregenereignisse bestehen nicht. Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Flächen zur Regenwasserversickerung (Versickerungsanlagen) sind unmittelbar auf den jeweiligen Grundstücksflächen vorzusehen. Ein Versickerungsgutachten ist zu erstellen.	X	
<b>Stadtklima</b>	X		Für den Bereich der Pommernstraße Richtung Rennbaumstraße wird eine gutachterliche Stellungnahme zum nächtlichen Kaltluftabfluss erstellt.	X	
<b>Luftqualität/-hygiene</b>	X		Für den Bereich der Pommernstraße Richtung Rennbaumstraße wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene erstellt.	X	
<b>Klimaanpassung</b>	X		Sofern die bekannten Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt werden, ist überwiegend von einer stadtklimatischen Verbesserung im Plangebiet auszugehen. Insbesondere in Bereichen mit einer Nachverdichtung sind im Rahmen der weiteren Planung Klimaanpassungsmaßnahmen zu prüfen.		
<b>Klimaschutz</b>			Klimagerechte Mobilität und Bauweise sind im Verfahren zu prüfen.		

	betroffen			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches Planungsthema
<b>Techn. Infrastruktur</b>						
<b>Entwässerung</b>	X			Der Anschluss an vorhandenes Netz der Stauffenbergstraße und der Lützenkirchener Straße wird überprüft.		
<b>Erschließung</b>				Das Plangebiet soll möglichst frei von PKW (Stellplätze in den Tiefgaragen) gehalten werden. Die Erschließung über Stauffenbergstraße/Lützenkirchener wird im Verfahren geklärt und mit einem Verkehrsgutachten nachgewiesen.		
<b>Versorgung/Energie</b>	X			Der Anschluss an vorhandene Netze wird geprüft.		
<b>Vors. Brandschutz</b>	X			Klärung im weiteren Verfahren.		
<b>Archäologie/ Denkmalschutz</b>						
<b>Archäologie/ Denkmalschutz</b>	X			Abfrage beim LVR erforderlich.		
<b>Kampfmittel</b>	X			Abfrage bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.		

30.03.2023