

PROJEKTSTECKBRIEF

Planvorhaben/Projekt:	Bebauungsplan Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“
Lagebeschreibung	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Quettingen (östlich der Bahngleise und wird: - im Norden von den angrenzenden Wohngebäuden und dem Parkplatz südlich der Rennbaumstraße begrenzt, - im Osten durch das Berufskolleg des Zweckverbandes Opladen und Wohnbebauungen entlang der Stauffenbergstraße sowie der Stauffenbergstraße selbst. Die südliche Grenze verläuft entlang der Wohngebäude nördlich der Lützenkirchener Straße, die westliche Grenze bildet die Lützenkirchenerstraße und die Bahnstrecke.
Vorhabenträger	AUVIDIS AG
Plangebietsgröße	ca. 2,7 ha
Startergespräch vom:	30.03.2023
FB-Beteiligung vom:	Keine, auf Grund der kurzfristigen Anfrage des Projektinvestors.

	betroffen			Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
	Ja	Nein	NN		
Geplante Nutzungen	Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO)				
Wohnen	X			Wohnbauflächen für - Geschosswohnungsbau/Mix für Familien, Singles, Mikroapartments und großzügige Wohnungen, - geförderten Wohnungsbau, - studentisches Wohnen, - Seniorenwohnungen, - Erhalt der Villa Stauffenbergstraße 7.	
Gewerbe, Büro/Dienstleistung	X			- Büroflächen, - 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, - Bäcker, Co-Working, Fitness, Kiosk, Nahversorgung, Ateliers - Hotel.	
Soziale Infrastruktur	x			- Kita (mit mind. 6 Gruppen). - Gastronomie (Café, Restaurant).	
Einzelhandel/ Nahversorgung	X			- Fahrradladen, Bäcker, Kiosk, Nahversorgung etc. - Ein Vollsortimenter ist in ca. 200 m bis 300 m Entfernung an der Pommernstraße vorhanden.	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
Verkehrliche Infrastruktur	X			- Interne Rad- und Fußwege mit Anbindung an das Fahrradnetz/Radschnellweg Balkantrasse, - ansonsten KFZ-frei (ggf. nur Andienungs- und Lieferverkehr).	
Freiflächen	X			Ziel: Entsiegelung der aktuell in Teilen zu fast 100 Prozent versiegelten Gewerbeflächen zur Schaffung von Frei- und Grünflächen mit - gemeinschaftlichem/öffentlichem Charakter (Quartiersplatz im nördlichen Plangebiet), - Platz an der Stauffenbergstraße als Gegenüber des Probierwerks), - privatem Charakter (im nördlichen Bereich).	
Begrünung	X			- Fassaden- oder Dach und/oder Fassadenbegrünung, - Bepflanzung von Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas (Verbesserung der Lufthygiene, Kühlung der Umgebung durch Wasserverdunstung von Pflanzen).	
Nachhaltige Energieerzeugung	X			- Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom/Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Arten nachhaltiger, klimagerechter „erneuerbarer“ Energieerzeugung.	
Sonstiges	X			- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel. - Ausschluss von Vergnügungsstätten. - Stellplätze nur unterirdisch. - Schaffung von lärmgeschützten Bereichen (nord-)östlich des Plangebiets durch Hochbauten entlang der Bahnstrecke.	
Aktuelle Nutzungen					
Landwirtschaftliche Fläche		X			
Brachfläche Gewerbe	X			- Hallen, Verwaltungsräume einer Obstreiferei, - Hallen, Produktion, Verwaltungsräume eines Anbieters von Präzisionsrollen, technischen Isolierungen und Dichtungstechnologien.	
Grünfläche/Kleingärten	X			- Öffentliches Straßenbegleitgrün entlang der Stauffenbergstraße, - nur rudimentär begrünte Privatgärten der Wohngebäude, - nahezu vollständige Versiegelung der Gewerbeflächen.	X
Grabeland		X			

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
Sonstige Nutzungen	X			- Drei Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend), - vier Gebäude mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig), - ein freistehendes Einfamilienhaus (zweigeschossig).	
Planungsrecht					
Regionalplan	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.	
Windenergieanlagen		X		---	
FNP	X			Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Leverkusen ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) dargestellt. Teilbereiche entlang der Lützenkirchener Straße haben die Darstellung Mischgebiet.	
Bebauungsplan		X		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.	
Landschaftsplan		X		Der Planbereich befindet sich außerhalb des Darstellungsbereichs des geltenden Landschaftsplans und des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan-Entwurfs.	
Störfall-Betriebsbereich		X		---	
Sanierungsgebiet		X		---	
Eigentumsverhältnisse					
privat	X	x		- Drei Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend), - Vier Gebäude mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig), - Ein freistehendes Einfamilienhaus (zweigeschossig).	
Stadt Leverkusen		X		Keine Flächen betroffen	
Restriktionen		X		Nicht bekannt.	
Topographie	X			Die Fläche fällt 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 Planungs- thema
	Ja	Nein	NN			
Immissionsschutz						
- 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
Bodenschutz	X			Grundsätzlich ist der Eingriff in den Boden als vertretbar einzustufen.		
Altlasten	X			Im Plangebiet befinden sich hinsichtlich der Altlasten noch nicht überprüfte Flächen (Altlastenpotentialflächen), die im weiteren Planungsprozess untersucht werden müssen. Sobald bauliche Eingriffe erfolgen, sind Bodenuntersuchungen erforderlich und gutachterlich zu begleiten.	X	
Abfall	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		

	betroffen			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches Planungsthema
				sind grundsätzlich zu vermeiden oder müssen eine ausreichende Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge bieten. 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.		
Artenschutz	X			Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist erforderlich.	X	
Natur und Landschaft	X			Sollten Flächen gemäß § 35 Baugesetzbuch („Außenbereich“) bebaut werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.		
Wasserschutzgebiete		X		Die Fläche liegt außerhalb gesetzlich festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.		
Überschwemmungsbereich, Hochwasser- und Gewässerschutz		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. Der allgemeine Grundwasserschutz ist zu berücksichtigen.	X	
Stadtklima		X		Stadtklimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.		
Luftqualität/-hygiene		X		Auswirkungen auf die Lufthygiene bzw. eine Vorbelastung sind nicht zu erwarten.		
Klimaanpassung		X		Sofern die bekannten Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt werden, ist von einer stadtklimatischen Verbesserung im Plangebiet auszugehen.		
Klimaschutz				Klimagerechte Mobilität und Bauweise sind im Verfahren zu prüfen.		

	betroffen			Anmerkungen	Gutachten	Kritisches Planungs- thema
Techn. Infrastruktur						
Entwässerung	X			Der Anschluss an vorhandenes Netz der Stauffenbergstraße und der Lützenkirchener Straße wird überprüft.		
Erschließung				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.		
Versorgung/Energie	X			Der Anschluss an vorhandene Netze wird geprüft.		
Vors. Brandschutz	X			Klärung im weiteren Verfahren.		
Archäologie/ Denkmalschutz	X			Abfrage beim LVR erforderlich.		
Kampfmittel	X			Abfrage bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.		

31.03.2023