

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2112

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-RP-II-ma

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.04.2023

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	04.05.2023	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	08.05.2023	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	16.05.2023	Beratung	öffentlich

Betreff:

Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans beschlossen.
2. Der Rahmenplan erhält die Bezeichnung: Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“.

Die Beschlussfassungen erfolgen vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II.

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☐ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☒ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:

Aufwendungen für die Maßnahme: noch nicht bekannt.

Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

☐ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:

Auszahlungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

☐ Ansätze sind ausreichend

☐ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €

☐ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

☐ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

☐ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

☐ ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahn- gleise“ befindet sich im östlichen Stadtteil von Opladen und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Rennbaumstraße, der Stauffenbergstraße und der Pommern- straße,
- im Osten durch die östlich Seite der öffentlichen Grünfläche (fußläufige Verbin- dung zwischen der Pommernstraße und der Lützenkirchener Straße), westlich der angrenzenden Bebauung,
- im Süden durch die Lützenkirchener Straße,
- im Westen durch die Lützenkirchener Straße und die Bahnstrecke.

Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 14 ha. Die genaue Abgrenzung des Gel- tungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass:

Das Plangebiet zeichnet sich durch heterogene, ungeordnete Nutzungen aus genutzten und ungenutzten, nicht mehr zeitgemäßen Gewerbebauten, unterschiedlichen Arten und Größen von Wohngebäuden sowie eine sanierungsbedürftige Schule (Berufskolleg des Zweckverbands Opladen), Parkplatz- und Grünflächen sowie Brachflächen aus. In den vergangenen zehn Jahren wurden verschiedene Planungsverfahren begonnen, die die nördlichen und östlichen Teilbereiche des oben beschriebenen Plangebiets mittels (teil- weise mittlerweile eingestellter) Bauleitplanverfahren einer geordneten modernen Be- bauung zuzuführen. Nachfolgend aufgelistete Bauleitplanverfahren haben bislang nicht zu geordneten städtebaulichen Einzelentwicklungen geführt.

Ca. 2012:

Bauvoranfrage zur Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmitteldiscounters und eines kleinflächigen Drogeriemarktes.

2016:

Aufstellungsbeschluss und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungs- plan Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ zur Schaffung von Flüchtlingsunterkünften und (öffentlich geförderten) Wohnun- gen.

2020:

Genehmigung der o. g. Bauvoranfrage eines Lebensmitteldiscounters/Drogeriemarktes und Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 97/II „Stauffenberg- straße“.

2021:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaum- straße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ zur Steuerung des Einzelhandels, der Planungsziele des Berufskollegs sowie Satzungsbeschluss einer Veränderungs-

sperre zur Steuerung des Einzelhandels.

Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes Nr. 219/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ sowie Einstellung des Verfahrens.

2022:

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung zum rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“.

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ sowie Aufhebungsbeschluss der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 255/II.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 260/II „Opladen - zwischen Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Zur Alten Fabrik“ sowie Beschluss Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 260/II.

2023:

Die Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG - Member of AUVIDIS Group Köln hat am 8. März 2023 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die in der Anlage 3 dieser Vorlage beschriebenen Grundstücke gestellt (Gesamtgröße ca. 2,7 ha), die sich teilweise im Eigentum der Projektträgerin befinden. Hierfür soll im selben Sitzungsturnus ein Aufstellungsbeschluss erfolgen (Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“, Vorlage Nr. 2023/2109). Ziel der Planung der Projektträgerin ist es, den Standort Opladen - westliche Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße, als nachhaltigen Stadtraum durch die Symbiose von Wohnen, Arbeiten und Freiraum zu stärken.

Der Bahnlinie folgend sollen höhere Bebauungsformen entstehen, sodass hierdurch bereits eine Abgrenzung gegen Schienenlärm geschaffen werden kann. Die Gebäudekörper im Inneren des Gebietes sollen so gestaltet werden, dass diese Durchblicke und Wegebezüge zu der umliegenden Nachbarschaft zulassen. Die bestehenden, größtenteils versiegelten Grundstücksflächen, sollen entsiegelt und zur Aufnahme von Oberflächenwasser freigelegt werden; ebenso sollen neue Retentionsflächen zur Starkregenaufnahme vorgesehen werden.

Öffentliche und private Grünflächen zur Wiederherstellung der Biodiversität sind ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts, ebenso Dachbegrünungen und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Formen einer nachhaltigen Energiegewinnung.

Rechtfertigung der Planung (Standort):

Die Nähe zum Bahnhof Leverkusen-Opladen und die daraus resultierende überregionale Schienenanbindung eignet sich optimal für die Neukonzeption eines attraktiven und urbanen Quartiers mit vielfältigen Nutzungen. Die hohe Qualität der Mikro-Lage, innerstadtnah, mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (Zugang zu den Bahngleisen ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar) und Makro-Lage, 15 Minuten Bahnfahrt bis Köln oder Düsseldorf und 15 Minuten bis in das Naherholungsgebiet Bergisches Land, sind überzeugen-

de Standortvorteile für das Gebiet östlich der Bahngleise. Es ist geplant, für das bezeichnete Quartier ein sinnvoll durchmischtes und städtisches Quartier mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe/Büronutzungen zu schaffen. Die Gebäudetypologien sollen verschiedene Nutzungsstrukturen aufnehmen können, sodass eine hohe Belegungsvielfalt entstehen kann.

Hauptnutzungsbaustein:

Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen, z. B.

- freies Wohnen als Mietwohnungs- und Eigentumswohnungsbau,
- sozial gefördertes Wohnen,
- Wohnraum für Studierende,
- Wohnraum für Seniorinnen und Senioren.

Weitere Nutzungsbausteine:

- Mikroapartments für Wochenendpendelnde,
- Hotel,
- nicht störendes Gewerbe unterschiedlicher Formen,
- Handel,
- Gastronomie,
- Kita,
- Mobilitätsstation.

Weitere Bausteine:

Ateliers, Co-Working-Spaces, Selbstreparaturwerkstätten und Räume für Sportmöglichkeiten ergänzen das Ensemble.

Quartiersplätze sollen als Treffpunkte mit Magnetfunktion für die Öffentlichkeit entstehen sowie Freiflächen, die das soziale Gefüge und Freizeitmöglichkeiten fördern. Ein Café im Quartier, verbunden mit Flächen für ein Quartiersmanagement, laden zu sozialem Austausch ein. Die Bodenflächen sollen so wenig wie möglich versiegelt werden, sodass ein großer Anteil an Oberflächenwasser versickern kann. Alternativ hierzu werden geeignete Retentionsflächen zur Starkregenaufnahme geplant.

Das Konzept der sowohl privaten als auch öffentlichen Grünflächen zur Wiederherstellung der Biodiversität ist ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts und soll langfristig zum Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt in der Umgebung beitragen. Die städtebauliche Rahmenplanung dient darüber hinaus als Grundlage der Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).

Die Planungen sollen an die Nutzungen und die städtebauliche und stadträumliche Entwicklung der Bahnstadt Opladen anknüpfen und diese sinnvoll fortsetzen. Im Fokus sollen die ökologischen Aspekte einer modernen und nachhaltigen Quartiersentwicklung stehen. Insgesamt soll die Rahmenplanung die geordnete städtebauliche Entwicklung zur Schaffung eines neuen Quartiers in Leverkusen-Opladen vorbereiten und diese für nachfolgende Planungen verbindlich zu sichern.

Bestandteile der städtebaulichen Rahmenplanung/Machbarkeitsstudie:

- Analyse des Plangebiets im Kontext seiner stadträumlichen und –strukturellen Umgebung, der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsstrukturen, des Bestands-

grüns, der Lufthygiene, des Lärms, der verkehrlichen und sozialen Infrastrukturen etc.,

- Formulierung von Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung,
- Alternative zeichnerische Konzeptdarstellungen und textliche Erläuterungen sowie Bewertungen,
- Darstellung von städtebaulichen Beispielen.

Bestehendes Planungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Anlage 2 dieser Vorlage) stellt den Geltungsbereich der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen dar. Für den Bereich des städtebaulichen Rahmenplans „Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit somit planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Teilflächen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Der städtebauliche Rahmenplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die anschließend einzuleitenden Bauleitplanungen für ein urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen.

Prüfung der Umweltbelange:

Für die Belange des Umweltschutzes (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz) werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen mit Unterstützung der Fachbehörden ermittelt und im Bericht zum Rahmenplan beschrieben und bewertet.

Anlage/n:

RP_II_01_Anlage_1_Geltungsbereich A4_M1-5000_pws

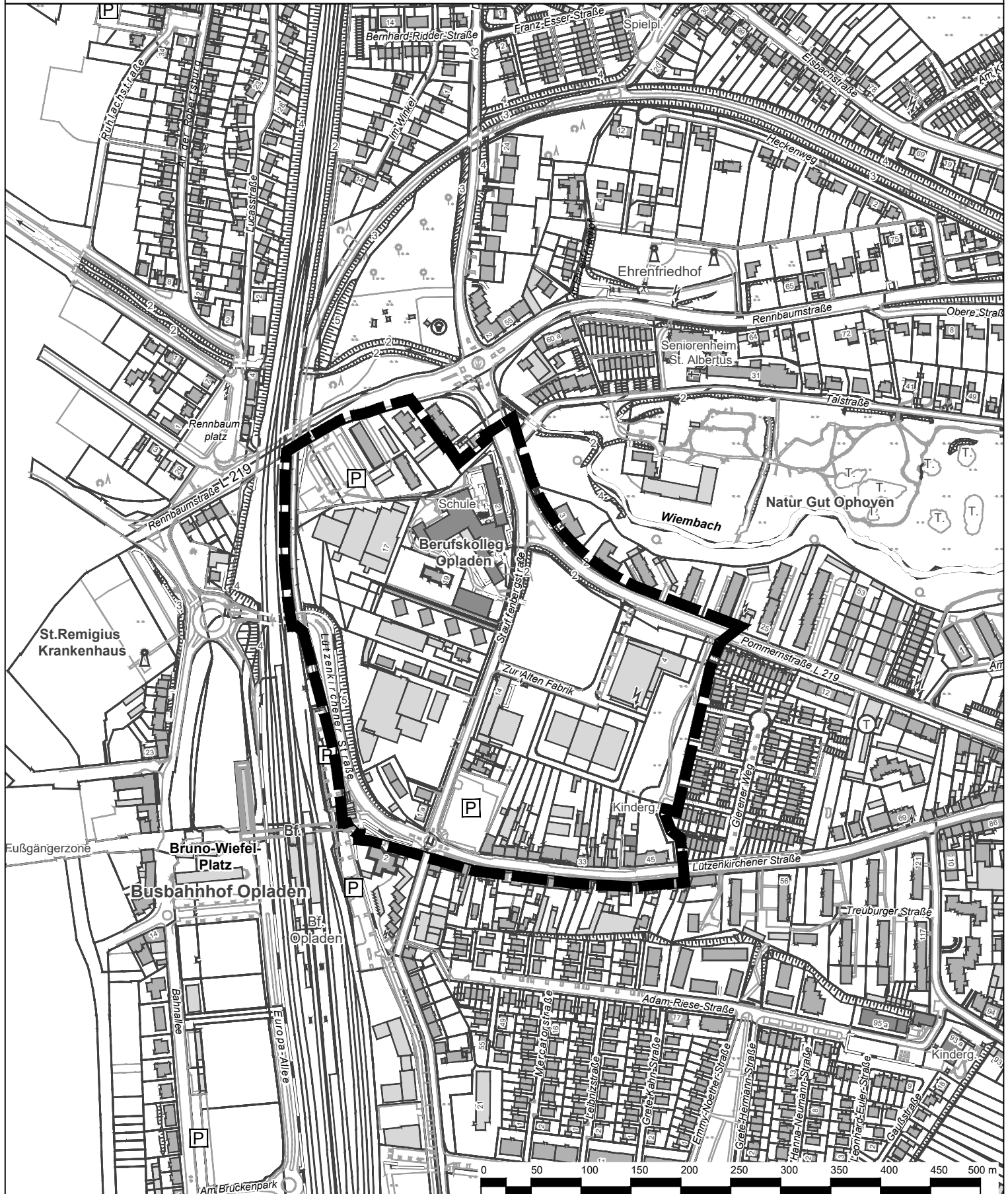
RP_II_01_Anlage_2_FNP_A4_M1-5000_pws

RP_II_01_Anlage_3_B-Plan_270_II_pws

RP_II_01_Anlage_4_Projektsteckbrief_pws

Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans "Opladen - Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2023/2112



■ Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans
"Opladen - Urbanes Gebiet zwischen
Lützenkirchener Straße, Pommernstraße,
Rennbaumstraße und Bahngleise"

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung

Projekt: Städtebaulicher Rahmenplan "Opladen - Urbanes Gebiet zwischen
Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahngleise"

Maßstab 1:5000 Stand: März 2023

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ma Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 15.03.2023

Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\270_II_Opladen_west_Stauffenbergstr_östl_Bahngleise_u_Lützenkirchener_Str\02_Rahmenplan\

Dateiname: 20230315_Anlage_Rahmenplan_Geltungsbereich.dwg

Zuletzt gespeichert am: 15.03.2023



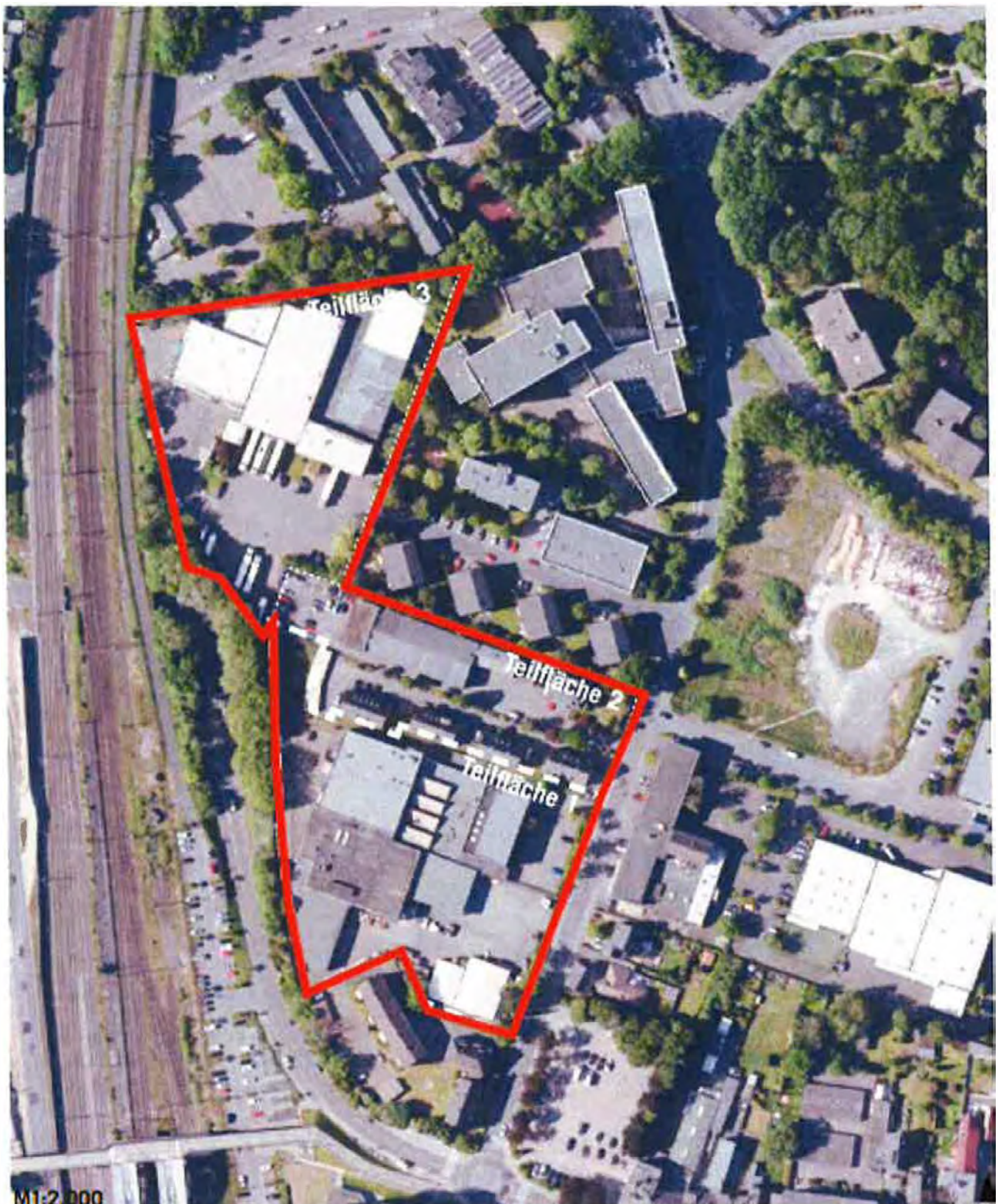
Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2023/2112



**Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße,
östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“**

Übersichtsplan der Teilflächen 1 bis 3 innerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans



PROJEKTSTECKBRIEF

Planvorhaben/Projekt:	Städtebaulicher Rahmenplan „Opladen – Urbanes Gebiet zwischen Lützenkirchener Straße, Pommernstraße, Rennbaumstraße und Bahnleise“
Lagebeschreibung:	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.
Vorhabenträger:	Stadt Leverkusen
Plangebietsgröße:	ca. 14 ha
Startergespräch vom:	30.03.2023
FB-Beteiligung vom:	Keine, auf Grund der kurzfristigen Anfrage des Projektinvestors.

	betroffen			Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
	Ja	Nein	NN		
Planungsanlass:				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.	
Geplante Nutzungen				Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO), Sondergebiet „Handel- Einzelhandel“, Grünflächen	
Wohnen	X			Wohnbauflächen für - Geschosswohnungsbau/Mix für Familien, Singles, Mikroapartments und großzügige Wohnungen, - geförderten Wohnungsbau, - studentisches Wohnen, - Seniorenwohnungen sowie - Bestandssicherung.	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
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 sowie - Bestandssicherung.	
Soziale Infrastruktur	x			- Kitas (mit mind. 6 Gruppen). - Gastronomie (Café, Restaurant).	
Einzelhandel/ Nahversorgung	X			- Fahrradladen, Bäcker, Kiosk, Nahversorgung etc. - vorhandener Vollsortimenter.	
Verkehrliche Infrastruktur	X			- Interne Rad- und Fußwege mit Anbindung an das Fahrradnetz/Radschnellweg Balkantrasse, - Westliche der Stauffenbergstraße 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			- 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			

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
Brachfläche Gewerbe	X			- Ca. 1 ha große Brachfläche westlich des Supermarkts, - Hallen, Verwaltungsräume einer Obstreiferei, - Hallen, Produktion, Verwaltungsräume eines Anbieters von Präzisionsrollen, technischen Isolierungen und Dichtungstechnologien	
Grünfläche/Kleingärten	X			- Öffentliches Straßenbegleitgrün entlang der Stauffenbergstraße, - begrünte Privatgärten der Wohngebäude, - nahezu vollständige Versiegelung der Gewerbeflächen.	X
Grabeland		X			
Sonstige Nutzungen	X			- Drei Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend), - vier Gebäude mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig), - Kindertagesstätte, - Ein- und Mehrfamilienhäuser.	
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 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. 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.	
Bebauungsplan		X		Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich außer dem rechtsunwirksamen Bebauungsplan Nr. 97/II „Stauffenbergstraße“ keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.	

	Ja	Nein	NN	Anmerkungen	Kritisches Planungsthema
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		- Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend, eine unbebaute Gewerbefläche), - mehrgeschossige Wohngebäude.	
Stadt Leverkusen		X		Öffentliche Straßenverkehrsflächen der Lützenkirchener Straße, Stauffenbergstraße, Pommernstraße und Gierener Weg, Parkplatz Ecke Lützenkirchener Straße/Stauffenbergstraße.	
Restriktionen		X		Nicht bekannt.	
Topographie	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 Planungs- thema
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 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	
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 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.		
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.	X	
Stadtklima	X			Für den Bereich der Pommernstraße Richtung Rennbaumstraße wird eine gutachterliche Stellungnahme zum nächtlichen Kaltluftabfluss erstellt.	X	
Luftqualität/-hygiene	X			Für den Bereich der Pommernstraße Richtung Rennbaumstraße wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Lufthygiene erstellt.	X	
Klimaanpassung	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.		
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.		

30.03.2023