



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2109

Der Oberbürgermeister

V/61-3-26-270/II-Ma
Dezernat/Fachbereich/AZ

21.04.2023
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:

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

Beschlussentwurf:

1. Für das in der Anlage 1 der Vorlage bezeichnete Plangebiet wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“.

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
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Lage des Plangebiets:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ befindet sich im östlichen Stadtteil Opladens und liegt in der gleichnamigen Gemarkung Opladen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den angrenzenden Wohngebäuden und dem Parkplatz südlich der Rennbaumstraße,
- 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,
- im Westen durch die Lützenkirchenerstraße und die Bahnstrecke.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 2,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen.

Planungsanlass:

Die Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG – Member of AUVIDIS Group Köln hat am 08.03.2023 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die in der Anlage 2 dieser Vorlage beschriebenen Grundstücke gestellt. Die Anlage 3 dieser Vorlage beschreibt das Firmenprofil und benennt Referenzprojekte der Projektträgerin. Die in der Anlage 4 dieser Vorlage dargestellten Teilflächen umfassen folgende Größen:

Teilfläche 1: ca. 11.000 m²,
Teilfläche 2: ca. 5.900 m²,
Teilfläche 3: ca. 10.000 m².

Die Teilfläche 1 befindet sich im Eigentum der Antragstellerin. Aktuell sind große Teilflächen mit veralteten Gewerbehallen bestückt, welche in absehbarer Zeit als Standort aufgegeben werden und durch Neubauten neuen zukunftsorientierten Nutzungen zugeführt werden sollen. Über den Erwerb und die Nutzung der Grundstücke der Teilflächen(TF) 2 und 3 mit Wohnbebauungen (TF 2) und Gewerbenutzungen (TF 3) werden zurzeit noch abschließende Gespräche mit den Eigentümer*innen geführt. Die Gewerbenutzung einer Obstreiferei ist aufgegeben worden und soll ebenfalls für moderne Nutzungen mit neuen Gebäuden entwickelt werden.

Ziel der Planung:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ ist es, den Standort Opladen - westliche Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße, als nachhaltigen Stadt- raum durch die Symbiose von Wohnen, Arbeiten und Freiraum zu stärken. Durch den Neubau der Fußgängerbrücke (Bahnhofsbrücke) und die damit entstandene Verbindung zum Zentrum Opladen ergeben sich neue Qualitäten und Synergien für die Grundstücke, welche sich östlich der Bahn befinden.

Der Bahnlinie folgend sollen höhere Bebauungsformen entstehen, sodass hierdurch bereits eine Abgrenzung gegen Schienenlärm geschaffen werden kann. Die Gebäudekörper im Inneren des Gebiets sollen so gestaltet werden, dass diese Durchblicke und Wegebezüge zu der umliegenden Nachbarschaft zulassen.

Die bestehenden, größtenteils überbauten 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 Gesamtkonzeptes; 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 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, innenstadtnah 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 überzeugende Standortvorteile für das Gebiet östlich der Bahngleise.

Geplant ist, ein sinnvoll durchmischtes städtisches Quartier mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe/Büronutzungen im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu schaffen. Die Gebäudetypologien sollen verschiedene Nutzungsstrukturen aufnehmen können, sodass eine hohe Belegungsvielfalt entstehen kann.

Hauptnutzungsbaustein:

Wohnen in unterschiedlichen Ausprägungen:

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

Weitere Nutzungsbausteine:

- Mikroapartments für Wochenendpendler,
- Hotel,
- nichtstörendes Gewerbe unterschiedlicher Form,
- 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, so dass 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 Gesamtkonzeptes und soll langfristig zum Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt in der Umgebung beitragen. Die Planungen knüpfen an die Nutzungen und die städtebauliche Entwicklung der Bahnstadt an und setzen diese sinnvoll fort.

Die vorgesehene Planung soll sich in die Vorgaben des in einem Parallelverfahren noch zu erarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan einfügen und diese fortschreiben (siehe Vorlage Nr. 2023/2112 mit Aufstellungsbeschluss im selben Sitzungsturnus).

Bestehendes Planungsrecht:

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen (Anlage 5 dieser Vorlage) stellt den Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbegebietsflächen dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ besteht derzeit kein gültiger Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit planungsrechtlich als Innenbereich im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. Teilflächen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Verfahrensstand und weiteres Vorgehen:

Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Mit der Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG – Member of AUVIDIS Group Köln werden ein Planungskostenvertrag sowie ein städtebaulicher Vertrag geschlossen

Prüfung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht sowie weitere umweltrelevante Gutachten (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz) werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Anlage/n:

270_II_01_Anlage_1_Geltungsbereich A4_M1-2500_pws
270_II_01_Anlage_2_Projektträgerin_Einleitungsantrag_pws
270_II_01_Anlage_3_Projektträgerin_Firmenprofil__pws
270_II_01_Anlage_4_Übersichtsplan_Teilflächen_pws
270_II_01_Anlage_5_FNP_A4_M1-5000_pws
270_II_01_Anlage_6_Projektsteckbrief_pws

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II
"Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und
Lützenkirchener Straße"

Anlage 1
zur Vorlage
Nr. 2023/2109



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 270/II
"Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich
Bahngleise und Lützenkirchener Straße"

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**
Projekt: "Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und
Lützenkirchener Straße"
Maßstab 1:2500 Stand: März 2023
Abt.: 613 Sachbearbeitung: Ma Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 13.03.2023
Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BPläne\270_II_Opladen_west_Stauffenbergstr_östl_Bahngleise_u_Lützenkirchener_Str\00_Projektvorlauf
Dateiname: 20230313_Anlage_Geltungsbereich.dwg Zuletzt gespeichert am: 13.03.2023



Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG
Bayenthalgürtel 26 · 50968 Köln

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Hauptstr. 101
51373 Leverkusen

Köln, 08.03. 2023

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Hier: **Bebauungsplan Nr. 270/II** „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahn-
gleise und Lützenkirchener Straße

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungs-
planes zur städtebaulichen Neuordnung des Grundstückes der Enbi Germany GmbH sowie
nördlicher Erweiterungsgrundstücke.

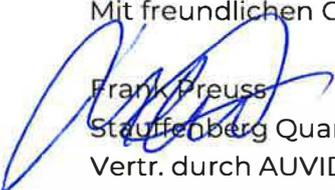
Folgende Zielsetzungen werden durch das Bauleitplanverfahren verfolgt:

- Schaffung eines neuen Urbanen Quartieres mit einer optimalen Nutzungsvertei-
lung und der Errichtung von Wohnraum
- Arrondierung der Bebauung in Anlehnung an die Bahnstadt Opladen
- Errichtung einer bahnbegleitenden Bebauung zum Schallschutz der rückwärtigen
Bebauung
- Flächenentsiegelung des ehemaligen Industriestandortes; Schaffung von Grün-
flächen

Zur Erläuterung erhalten Sie nachfolgende Unterlagen:

- Anlage 1:** Übersichtsplan
Anlage 2: Erläuterung des Vorhabens
Anlage 3: Profil Projektgesellschaft

Mit freundlichen Grüßen


Frank Preuss
Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG
Vertr. durch AUVIDIS Verwaltungs GmbH

Anlagen

Profil der Projektgesellschaft Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG

Projektträgerin ist die Stauffenberg Quartier GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der AUVIDIS AG und Stefan Frey AG. Die AUVIDIS AG und die S. Frey & Cie. Kölnische Gesellschaft für Wohnungsbau mbH halten jeweils 50 % an der Projektträgerin. Beteiligte an der S. Frey & Cie. Kölnische Gesellschaft für Wohnungsbau mbH ist die Stefan Frey Immobilien-Projekt-Management AG. Komplementärin ist die AUVIDIS Verwaltungs GmbH.

Unser Beitrag für die Stadtgesellschaft ist ein moderner Wohnungsbau, gefördert und nachhaltig durch die Schaffung lebendiger Stadtquartiere, die Wohnen und Arbeiten verbinden.

Referenzprojekte:

Ehrenwert

- Standort: Köln
- Nutzung: Wohnen und Gewerbe (MFH)
- Nutzfläche: 12.430 m²
- Einheiten: 43

Mühlenquartier Benrath

- Standort: Düsseldorf
- Nutzung: Wohnen (MFH)
- Nutzfläche: 30.600 m²
- Wohneinheiten: 364

Markona Wohnpark

- Standort: Köln
- Nutzung: Wohnen (MFH, RH)
- Nutzfläche: 9.100 m²
- Wohneinheiten: 100

Nizzaallee 34

- Standort: Aachen
- Nutzung: öffentlich gefördertes Wohnen für Studierende
- Wohnfläche: 4.020m²
- Wohnheimplätze: 157

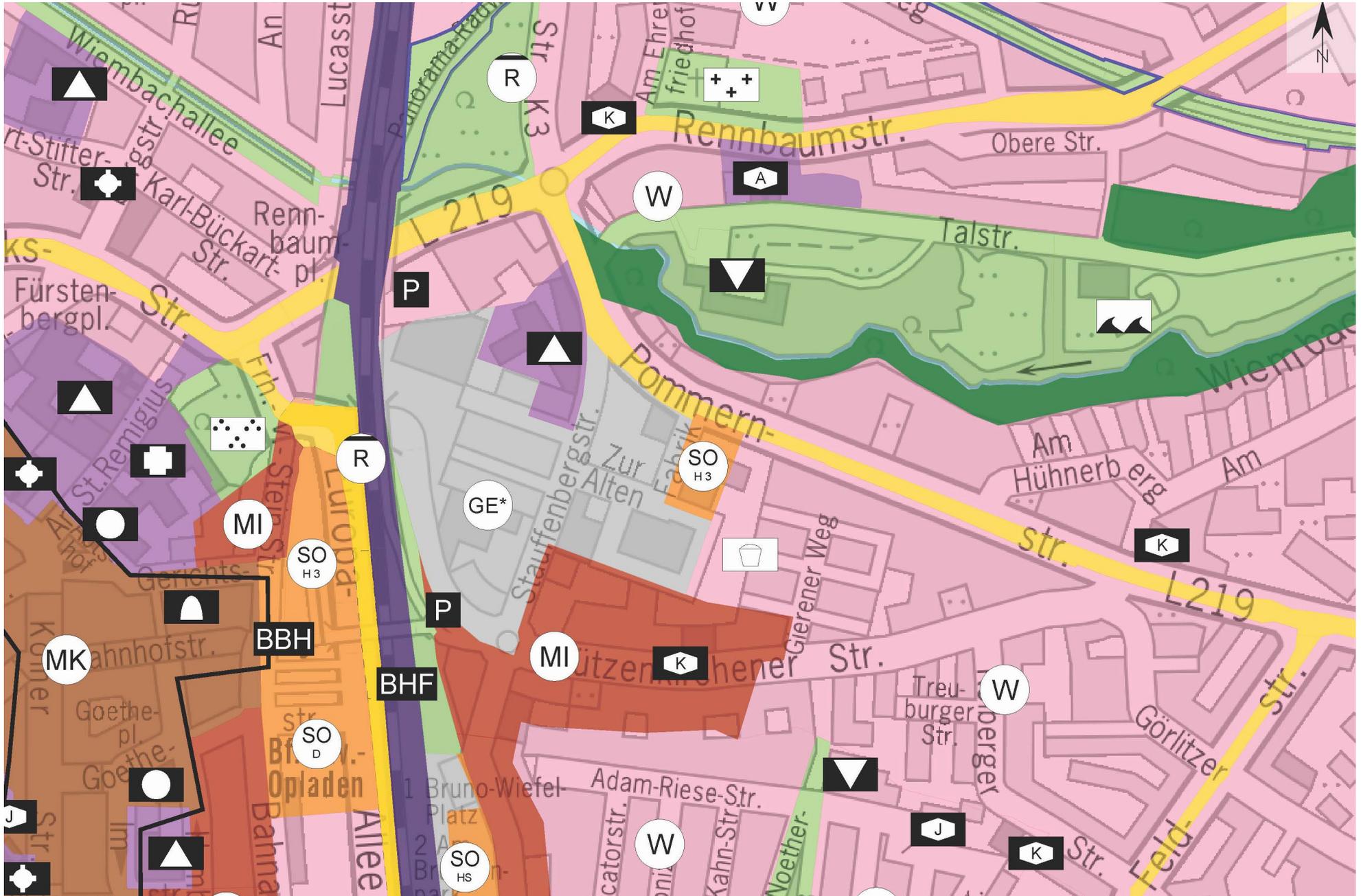
**Bebauungsplans Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße,
östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“**

Übersichtsplan der Teilflächen 1 bis 3 innerhalb des Geltungsbereichs des
Bebauungsplans



Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen

Anlage 5
zur Vorlage
Nr. 2023/2109



PROJEKTSTECKBRIEF

Planvorhaben/Projekt: Lagebeschreibung	<p>Bebauungsplan Nr. 270/II „Opladen - westlich Stauffenbergstraße, östlich Bahngleise und Lützenkirchener Straße“ Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Quettingen (östlich der Bahngleise und wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Planungs- thema
	Ja	Nein	NN		
Geplante Nutzungen	Urbanes Gebiet gemäß § 6 a Baunutzungsverordnung (BauNVO)				
Wohnen	X			<p>Wohnbauflächen für</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geschosswohnungsbau/Mix für Familien, Singles, Mikroapartments und großzügige Wohnungen, - geförderten Wohnungsbau, - studentisches Wohnen, - Seniorenwohnungen, - Erhalt der Villa Stauffenbergstraße 7. 	
Gewerbe, Büro/Dienstleistung	X			<ul style="list-style-type: none"> - 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			<ul style="list-style-type: none"> - Kita (mit mind. 6 Gruppen). - Gastronomie (Café, Restaurant). 	
Einzelhandel/ Nahversorgung	X			<ul style="list-style-type: none"> - 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			<ul style="list-style-type: none"> - 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 <ul style="list-style-type: none"> - gemeinschaftlichem/öffentlichem Charakter (Quartiersplatz im nördlichen Plangebiet), - Platz an der Stauffenbergstraße als Gegenüber des Probierwerks), - privatem Charakter (im nördlichen Bereich). 	
Begrünung	X			<ul style="list-style-type: none"> - 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			<ul style="list-style-type: none"> - Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom/Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder andere Arten nachhaltiger, klimagerechter „erneuerbarer“ Energieerzeugung. 	
Sonstiges	X			<ul style="list-style-type: none"> - 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			<ul style="list-style-type: none"> - Hallen, Verwaltungsräume einer Obstreiferei, - Hallen, Produktion, Verwaltungsräume eines Anbieters von Präzisionsrollen, technischen Isolierungen und Dichtungstechnologien. 	
Grünfläche/Kleingärten	X			<ul style="list-style-type: none"> - 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			<ul style="list-style-type: none"> - 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		<ul style="list-style-type: none"> - Drei Gewerbebetriebe (davon zwei leerstehend), - Vier Gebäude mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig), - Ein freistehendes Einfamilienhaus (zweigeschossig). 	
Stadt Leverkusen		X		Keine Flächen betroffen	
Restriktionen					
Topographie	X			Nicht bekannt. 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 Planungsthema
	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 Planungsthema
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					
Archäologie/ Denkmalschutz	X		Abfrage beim LVR erforderlich.		
Kampfmittel	X		Abfrage bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.		

31.03.2023