



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2019/3124

Der Oberbürgermeister

V/61-612_koWBP/neu
Dezernat/Fachbereich/AZ

05.11.19
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	14.11.2019	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	18.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	25.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	26.11.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	28.11.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	16.12.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Wohnungsbauprogramm 2030+
- Flächensteckbriefe (siehe Anlage)

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Aufgrund von Nachfragen aus der Bürgerschaft und der Presse werden der Vorlage Nr. 2019/3124 die bislang noch nicht veröffentlichten Flächensteckbriefe beigelegt.

Bei den Flächensteckbriefen handelt es sich um erste Diskussionsgrundlagen im begleitenden politischen Arbeitskreis. Sie stellen nur die Entscheidungsgrundlage für die quantitative Maximalauswahl von grundsätzlich geeigneten Potenzialflächen auf Ebene der Regionalplanung dar. Bei einer weitergehenden Betrachtung einzelner Flächen werden diese mit allen betroffenen Belangen betrachtet und entsprechend vervollständigt und stellen erst dann eine abschließende Abwägungsgrundlage dar. Aus diesem Grund hatte die Verwaltung bislang diese Ersteinschätzungen der aktuellen Ratsvorlage zum Wohnungsbauprogramm 2030+ nicht beigelegt.

In den späteren qualitativen Planungsüberlegungen werden die Flächensteckbriefe in umfassender Form Grundlage einer abschließenden Entscheidung in Bezug auf jede einzelne Fläche. Diese intensive Diskussion kann aber erst auf der Ebene der Bauleitplanung stattfinden.



September 2019



Inhalt

Lesehilfe

Flächensteckbriefe:

BG-02	Bürrig
BG-07	Bürrig
BG-08-A	Bürrig
BN-02	Bergisch Neukirchen
BN-09	Bergisch Neukirchen
BN-10-A	Bergisch Neukirchen
BN-14	Bergisch Neukirchen
HI-04	Hitdorf
KG-04-A	Küppersteg
KG-05	Küppersteg
LK-01	Lützenkirchen
LK-06	Lützenkirchen
LK-07-A	Lützenkirchen
OP-08-A	Opladen
QU-06-A	Quettingen
QU-08-A	Quettingen
QU-10	Quettingen
RD-04-A	Rheindorf
RD-05	Rheindorf
SCH-S-05	Schlebusch-Süd
ST-03-A	Steinbüchel
ST-15	Steinbüchel
ST-16	Steinbüchel
ST-22-A	Steinbüchel
WD-O-04	Wiesdorf-Ost
WD-O-07	Wiesdorf-Ost

Lesehilfe

In einem Flächensteckbrief und der anschließenden Bewertung durch den Gutachter werden durch Planausschnitte und textliche Beschreibung die einzelnen Belange verdeutlicht.

Um die Flächensteckbriefe nicht mit unnötigen Informationen zu überfrachten, wird zu den einzelnen Planausschnitten keine Legende dargestellt. Stattdessen wird oberhalb des Planausschnittes kurz die die Potenzialfläche betreffende Darstellung als Text beschrieben.

Am Beispiel der Fläche BG-07 lässt sich beispielhaft erläutern welche Informationen in den Flächensteckbriefen zu finden sind:

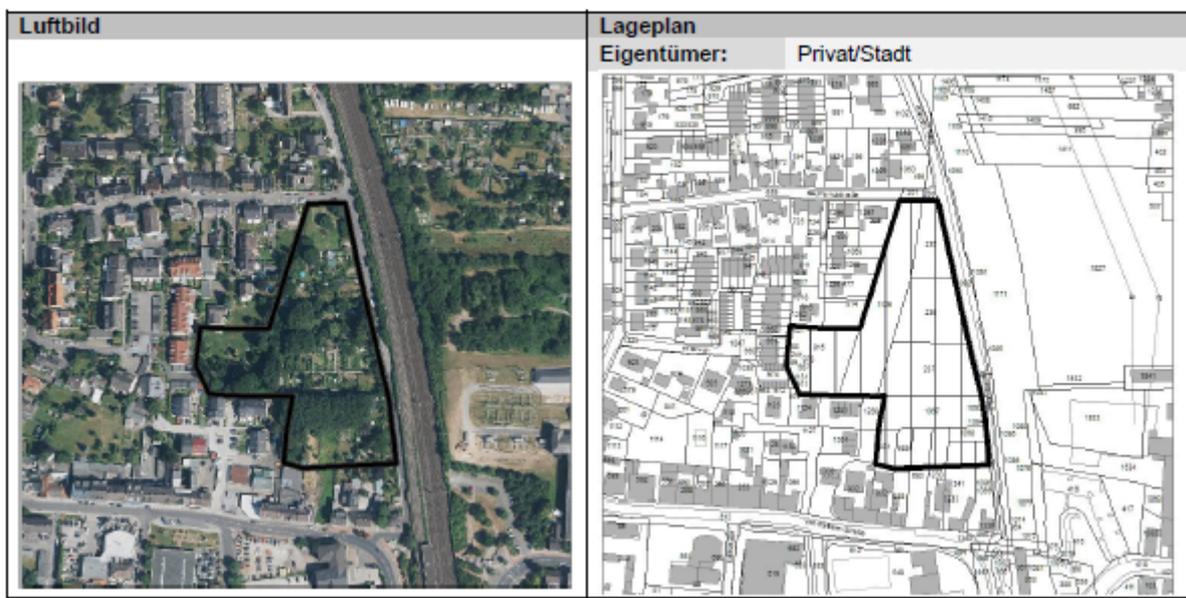
FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität:		2		Nummer: BG-07	
Gemarkung:	Bürrig	Flur:	4	Flurstück/e:	235, 236, 237, 241, 680, 689, 815, 831, 1097, 1098, 1099, 1126, 1230	Größe:	16.771 m ²

Neben der rechts aussen aufgeführten Flächennummer, hier BG-07 findet sich in der Mitte der ersten Zeile eine Priorisierung. Mit dieser Priorisierung wird die Einschätzung verdeutlicht, in welchem Zeitraum: kurzfristig (1), mittelfristig (2) oder langfristig (3) eine bauliche Entwicklung vorstellbar ist.

In der folgenden Zeile sind Katasterinformationen, Gemarkung, Flur, Flurstück und Flächengröße dargestellt.

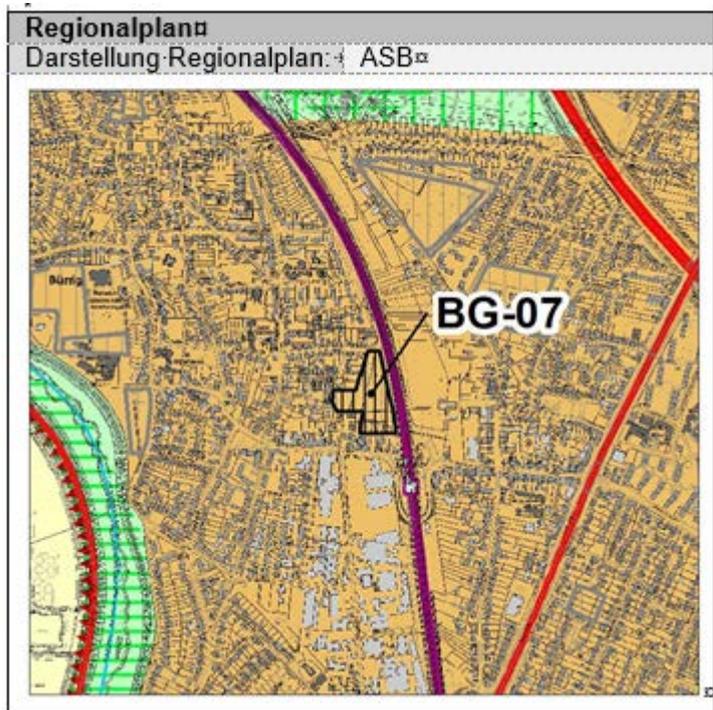
Luftbild und Lageplan mit der Eigentümerstruktur sind die nachfolgenden Informationen:

Die Fläche befindet sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer und der Stadt Leverkusen.



Die heute als Kleingarten bzw. Grabeland genutzte Fläche in Bürrig wäre ein klassischer Fall einer Fläche bei der das Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ verwirklicht werden soll.

Im Regionalplan ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Die im FNP dargestellten Planungsziele einer Grünflächenentwicklung sollten auf Grund der in den Siedlungskörper integrierten Lage überprüft und neu bewertet werden.



Als weiteres Vorgehen wird vorgeschlagen diese Fläche im Rahmen der stadttinternen Arbeitsgruppe Bodenmanagement (AG BoMa) zu projektieren. Nach Klärung der Altlastenfrage und den Gesprächen mit den Eigentümern über die evtl. Investitions- oder Veräußerungsbereitschaft könnten über ein Bebauungsplanverfahren die weiteren kritischen Punkte bewertet und entsprechendes Baurecht geschaffen werden.

Weiteres Vorgehen:
AG BoMa-Projekt: 1.) Altlast Klärung 32, 2.) Testentwurf, 3.) Gespräch mit Eigentümer, 4.) BPlan Aufstellung § 13a

In Nachbarschaft der Nahversorgungszentren von Bürrig und Küppersteg, in großer Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ dargestellt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Bewertungsradius 500m zu Einrichtungen der Nahversorgung und sozialen Infrastruktur.

Nähe Nahversorgung: innerhalb Radius 500 m	Nähe Kita: innerhalb Radius 500 m
Nähe Grundschule: innerhalb Radius 500 m	Nähe Alteneinrichtung: innerhalb Radius 500 m

Die Nähe zu den Bahnanlagen führt zu höheren Geräuschmissionen:

Lärmmission Straße Tags 24h-Pegel (L-den): zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A)	Lärmmission Straße Nachts Nachtpegel (L-night): unterhalb 50 dB (A)
Lärmmission Schiene Tags 24h-Pegel (L-den): Teilbereich zwischen 60 dB (A) und 65 dB (A) Teilbereich zwischen 65 dB (A) und 70 dB (A)	Lärmmission Schiene Nachts Nachtpegel (L-night): Teilbereich zwischen 55 dB (A) und 60 dB (A) Teilbereich zwischen 60 dB (A) und 65 dB (A)

Um hier eine Vergleichbarkeit bei allen Flächen gewährleisten zu können, wurden die Lärmkarten der dem Lärmaktionsplan der Stadt Leverkusen zu Grunde liegenden Informationen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ausgewertet.

Die unmittelbare Nähe zu den Gleisen der Bahn-Strecke Köln-Düsseldorf erfordert in den nachfolgenden Planverfahren eine gutachterliche Bewertung der Lärmproblematik. Der 24h-Pegel (L-den) aus dem Lärmaktionsplan liegt im Bereich Straße zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) und im Bereich Schiene zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A).

Die Fläche befindet sich außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes

Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen
Landschaftsplan:

Außerhalb der Abgrenzung des
Landschaftsplanes



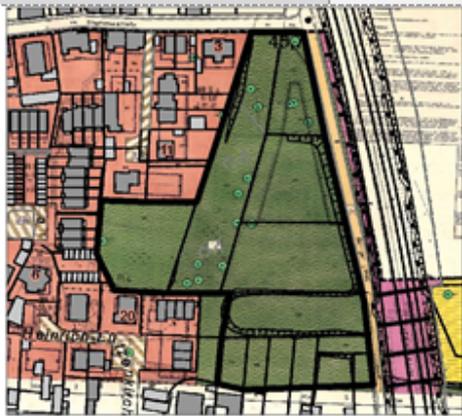
Bebauungsplan:

Rechtskräftig: 65-b-II-Bahnübergang-
Küppersteg
Kein B-Plan in Aufstellung

Bebauungsplan:

B-Plan-Festsetzungen:

Private Parkanlage

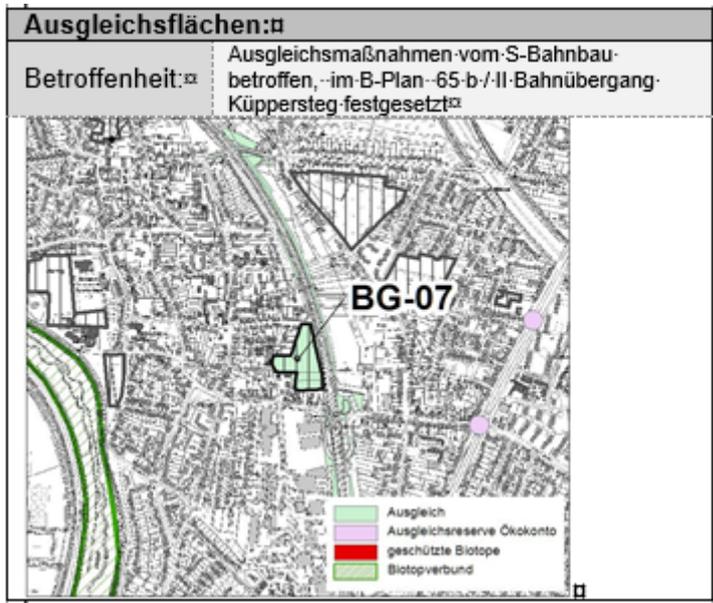


Eignung:

MFH u. EFH

Im Bebauungsplan Nr. 65b/II Bahnübergang Küppersteg ist die Fläche als „Private Parkanlage“ festgesetzt. Auch hier gilt die schon unter Punkt FNP diskutierte Frage, inwieweit das im Bebauungsplan festgesetzte Planungsziel überdacht werden sollte.

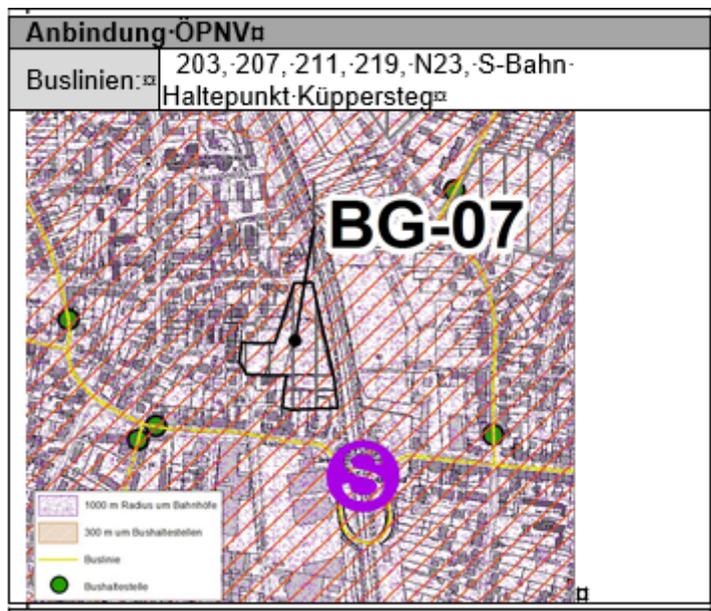
Im Altlastenkataster sind Teilbereiche unter der Ordnungsnummer SW 2023 geführt. In den nachgeordneten Planverfahren muss gutachterlich geprüft werden, ob und inwieweit eine Altlastensanierung möglich ist um hier eine Wohnbaunutzung zu entwickeln.



Im Rahmen des in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts durchgeführten S-Bahnbaus sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden. In den nachgeordneten Planverfahren muss gutachterlich geprüft werden, ob und in-wieweit ein Ausgleich der Ausgleichsmaßnahmen möglich ist, um hier eine Wohnbaunutzung zu entwickeln.

Eine Betroffenheit in Bezug auf das Wasserrecht, Leitungen oder der Störfallproblematik besteht nicht.

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zum S-Bahnhaltepunkt Küppersteg und den zuführenden Buslinien ist eine optimale Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Die äußere Erschließung ist über die Straße Bürriger Weg gesichert, eine interne Erschließung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu konzipieren. Nach detaillierter Kenntnis der zukünftigen Nutzung wäre der Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zu planen.

Nach Bewertung des Gutachters ist die Fläche mit 57 von maximal 75 Punkten gut für die mittelfristige Entwicklung als Wohnbaufläche für den Einfamilien- bzw. den Mehrfamilienhausbau geeignet.

Mit der Vorstellung der Flächensteckbriefe ist der Dialog über die weitere Flächennutzung in der Stadt nicht abgeschlossen, sondern wird aus der sektoralen Sicht des Wohnens in den Prozess „Perspektiven 2030+“ gespiegelt, um hier im Zusammenhang mit den anderen Raumansprüchen wie z.B. Mobilität, Arbeit, Freizeit und Erholung bewertet und diskutiert zu werden.

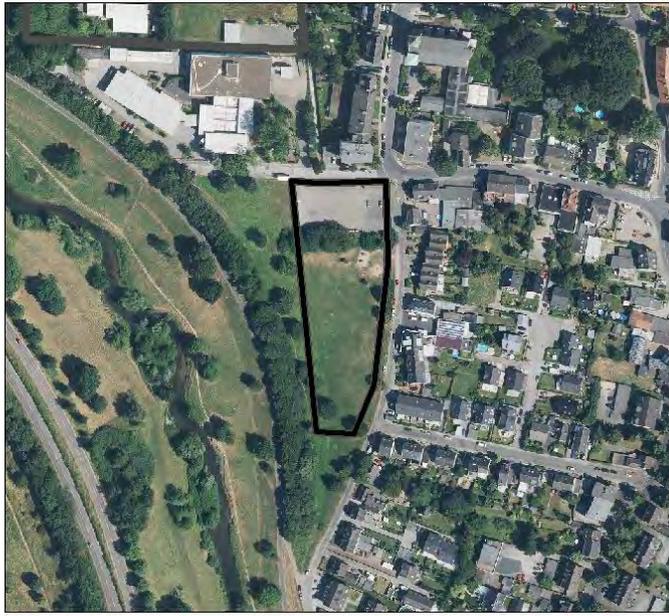
Gemarkung: Bürrig

Flur: 20

Flurstück/e: 130, 473, 519

Größe: 7.596 m²

Luftbild



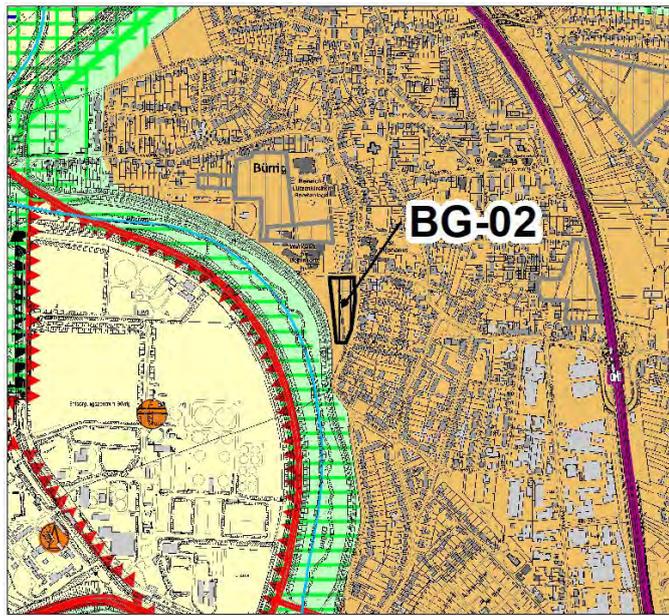
Lageplan

Eigentümer: Stadt



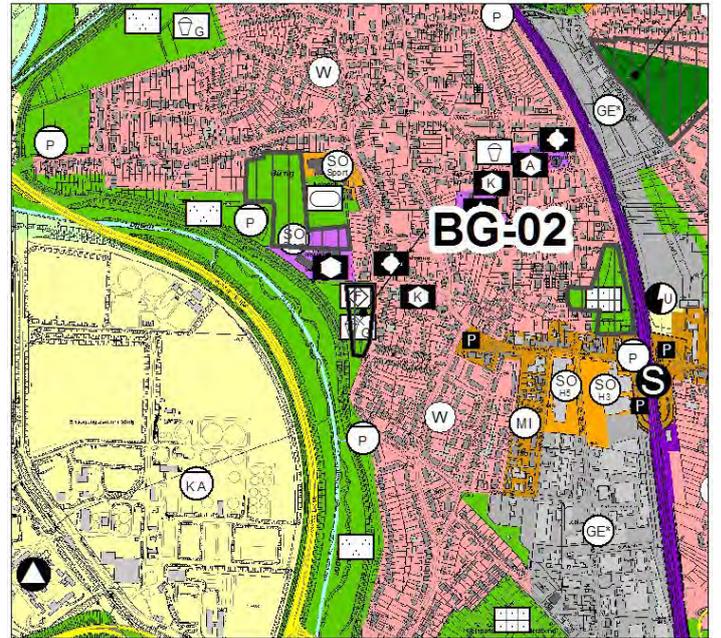
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, BPlan Aufstellung

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BG-02
Stadtteil	Bürrig
Fläche	0,76 ha
Nettobauland	0,61 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	3	Erhaltung von Grünflächen	
Bebauungsplan	5	§ 34	
Immisionen tags/nachts	3	>60 bis 65 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	63	gut	

Gemarkung:

Bürrig

Flur:

4

Flurstück/e:

235, 236, 237, 241,
680, 689, 815, 831,
1097, 1098, 1099,
1126, 1230

Größe:

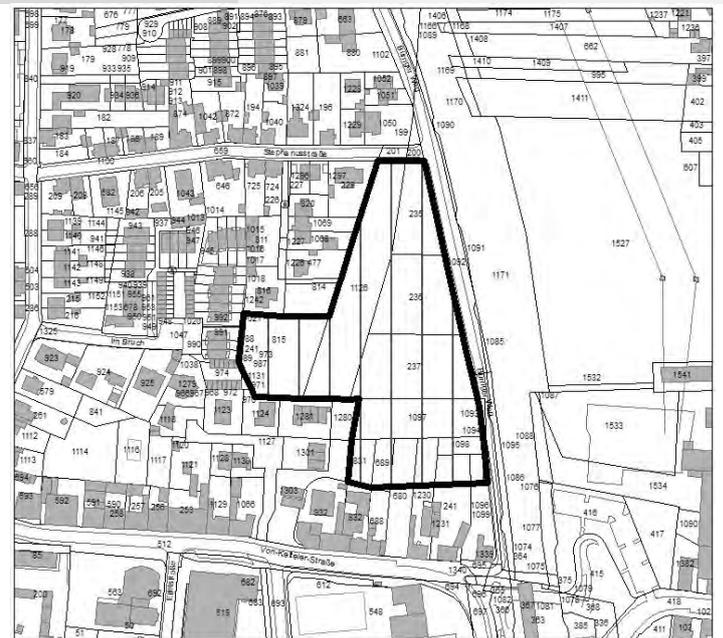
16.771 m²

Luftbild



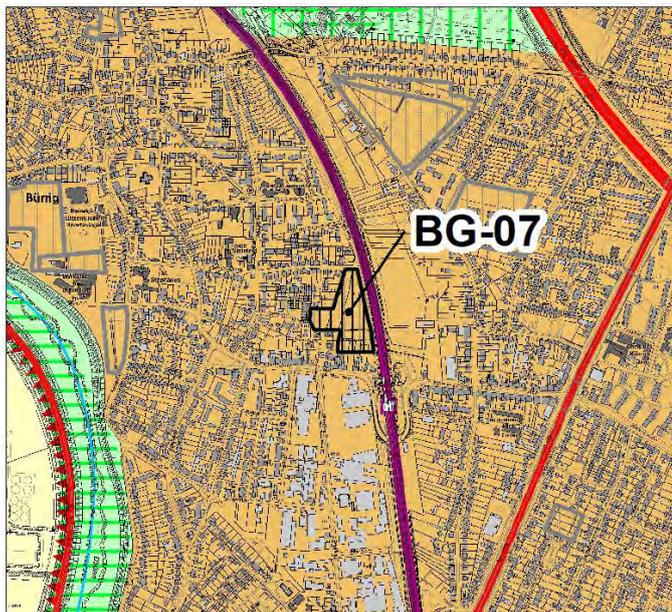
Lageplan

Eigentümer: Privat/Stadt



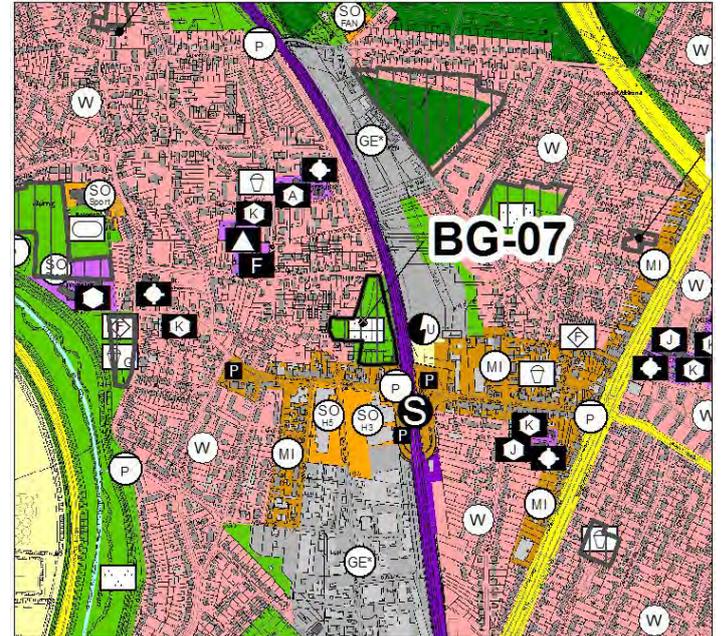
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen



Bemerkung

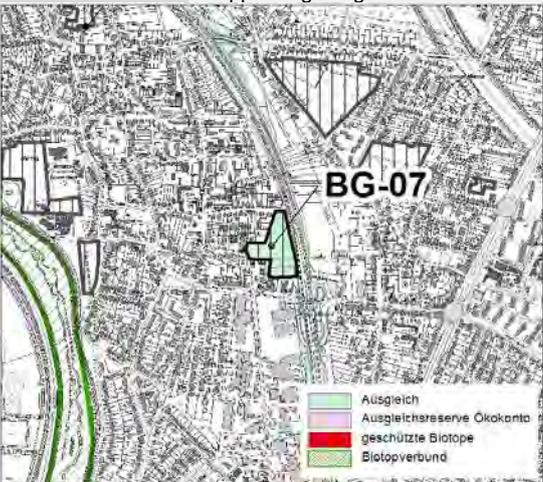
Weiteres Vorgehen:

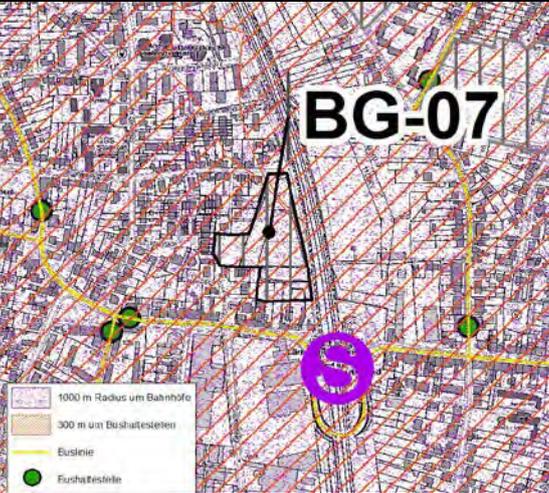
AG BoMa-Projekt: 1.) Altlast Klärung 32, 2.) Testentwurf, 3.) Gespräch mit Eigentümer, 4.) BPlan Aufstellung § 13a

Planungsrecht:	BP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Rechtskräftig: 65 b / II Bahnübergang Küppersteg Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	--------------------------	-----------------------	---

Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen: Private Parkanlage, WR
	
Eignung: MFH u. EFH	

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: SW2023	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Ausgleichsmaßnahmen vom S-Bahnbau betroffen, im B-Plan 65 b / II Bahnübergang Küppersteg festgesetzt	Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
	

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 203, 207, 211, 219, N23, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg	Leitungsart: Keine Leitung bekannt
	

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BG-07
Stadtteil	Bürrig
Fläche	1,68 ha
Nettobauland	1,34 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich	
Immisionen tags/nachts	1	>65 bis 70 dB (A) / >60 bis 65 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Teilfläche, Archiv	
Ausgleich	1	Ausgleichsmaßnahmen vom S-Bahnbau betroffen, im B-Plan 65 b / II Bahnübergang Küppersteg festgesetzt	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	57	gut	

Gemarkung: Bürrig

Flur: 20

Flurstück/e: 526

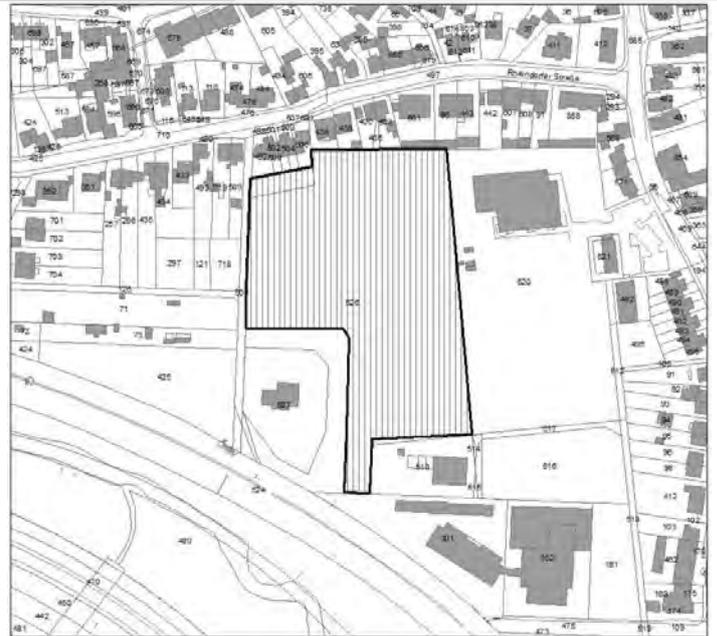
Größe: 19.400 m²

Luftbild



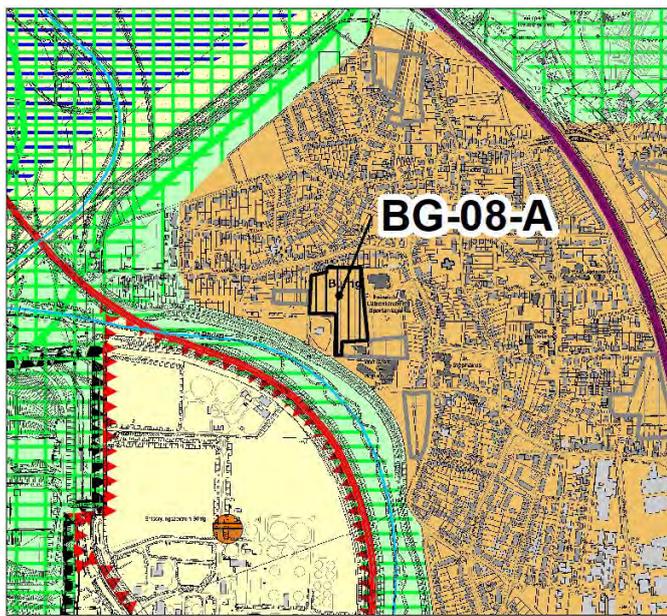
Lageplan

Eigentümer: Stadt



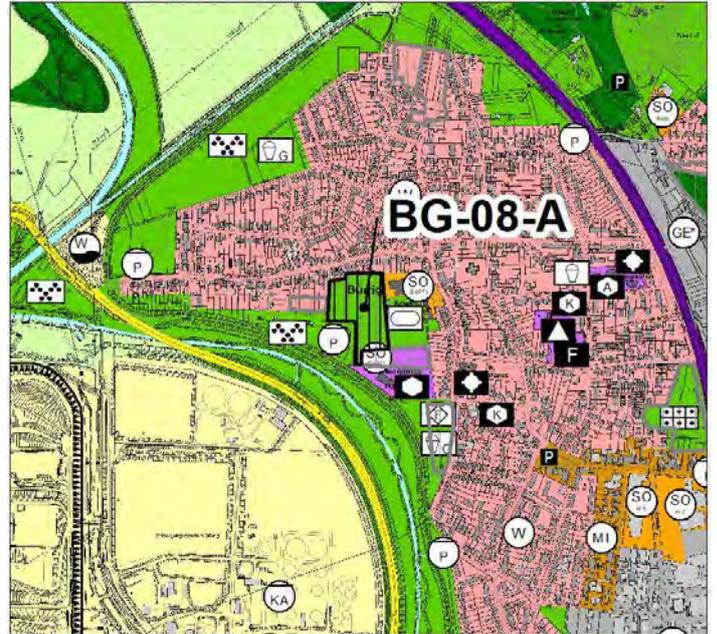
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

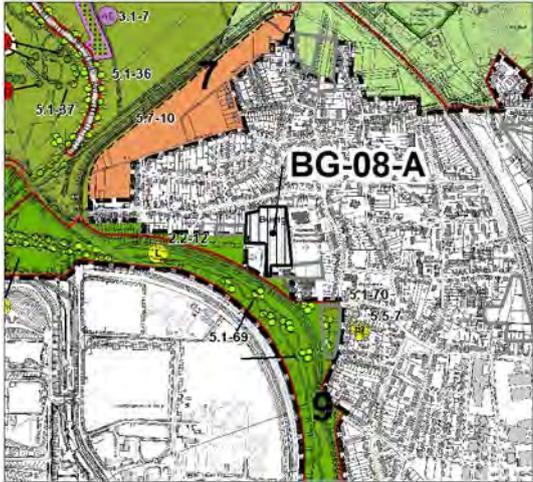
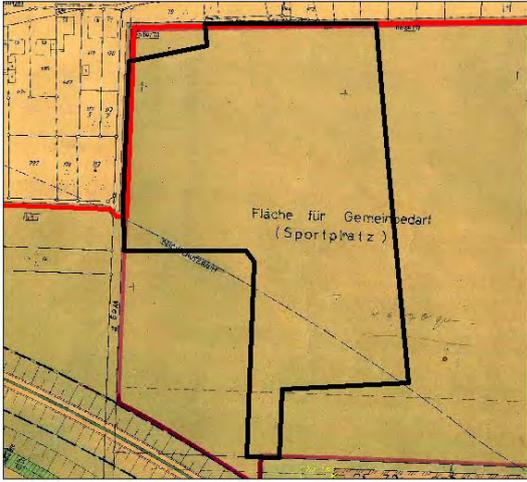


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

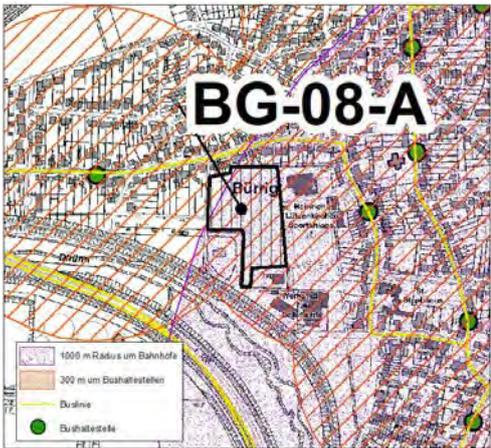
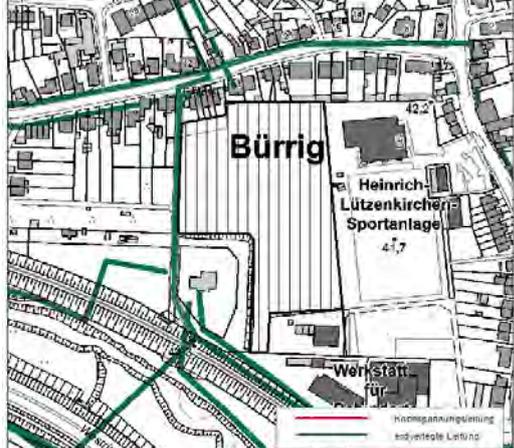
AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, 2.) BPlan Änderung § 13a, zusammen mit BG-08-B

Planungsrecht:	BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Rechtskräftig: 19 / 64 Mülldeponie Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

<p>Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes</p> 	<p>Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf (Sportplatz)</p> 
Eignung: MFH u. EFH	

<p>Altlastverdachtsflächen Nummer: AW0004</p>	<p>Wasserrecht Festsetzung: Deichschutzzone</p> 
--	--

<p>Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar</p>	<p>Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar</p>
---	--

<p>Anbindung ÖPNV Buslinien: 207, 211, 219, N23, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg</p> 	<p>Leitungen Leitungsart: Abwasserleitung</p> 
--	---

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BG-08-A
Stadtteil	Bürrig
Fläche	1,94 ha
Nettobauland	1,55 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich	
Immisionen tags/nachts	5	>55 bis 60 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	3	Immissions-/Überschwemmungsfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	3	Abwasserleitung	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	61	gut	

Gemarkung:

Bergisch Neukirchen

Flur:

6, 11

Flurstück/e:

3, 159, 528, 529,
538, 542, 652, 660,
898, 1033, 1034,
1035, 1036, 1037

Größe:

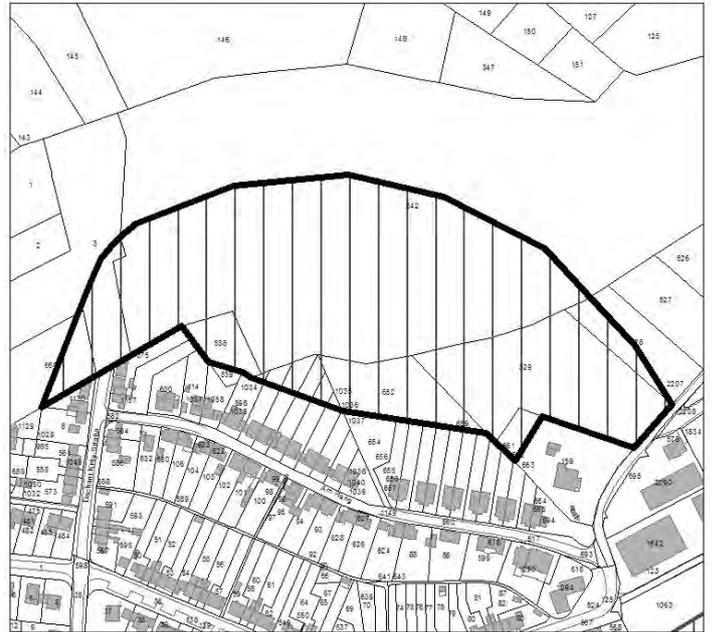
46.256 m²

Luftbild



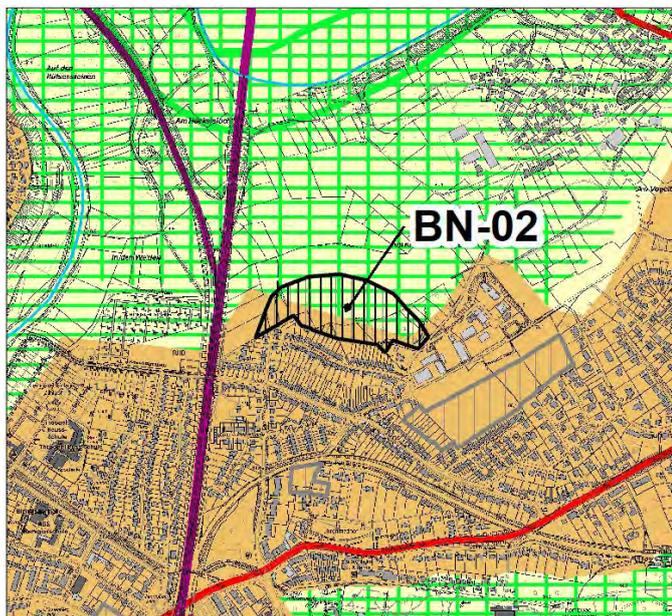
Lageplan

Eigentümer: Privat



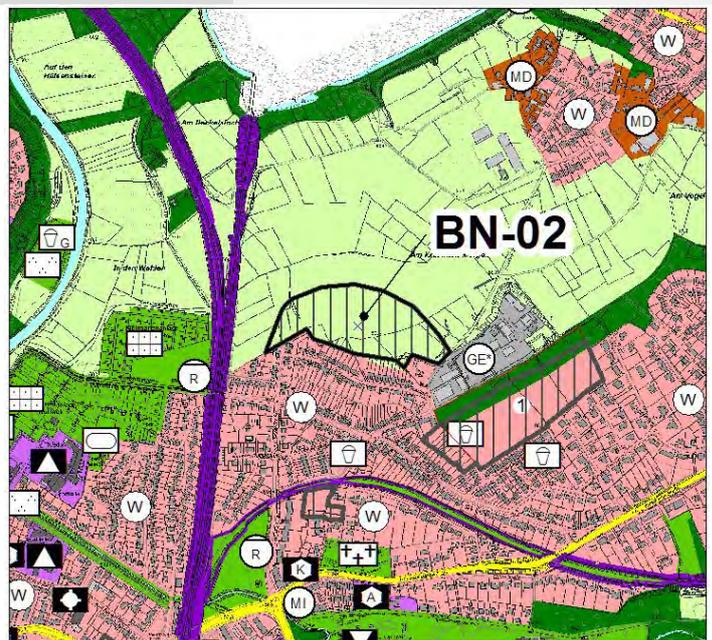
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft, ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Gespräch Bez. Reg./ Regionalplan, 3.) Investorensuche, 4.) FNP/ BPlan Verfahren

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BN-02
Stadtteil	Bergisch Neukirchen
Fläche	4,63 ha
Nettobauland	3,70 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	1	>70 bis 75 dB (A) / >70 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	1	Biotopverbund Fläche VB-K-4907-008 betroffen	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	39	befriedigend	

Gemarkung:

Bergisch Neukirchen

Flur:

10, 11

Flurstück/e:

250, 251, 617, 692,
881, 882, 883, 884,
886, 887, 888,
1962, 2082

Größe:

34.487 m²

Luftbild



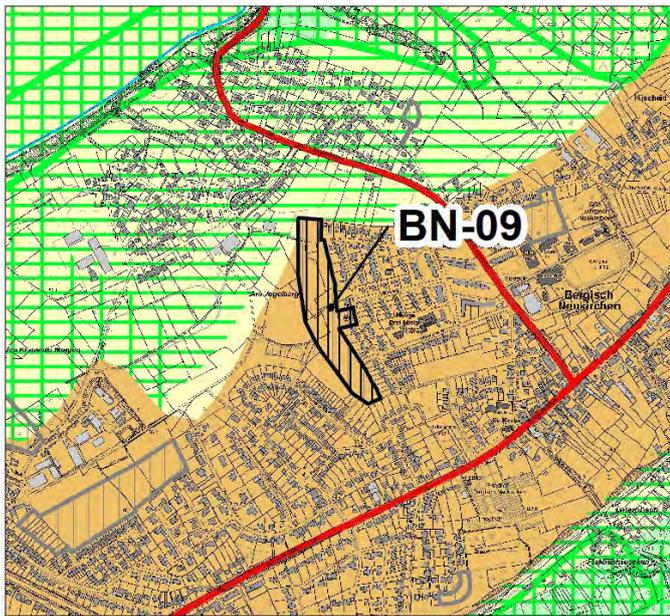
Lageplan

Eigentümer: Privat



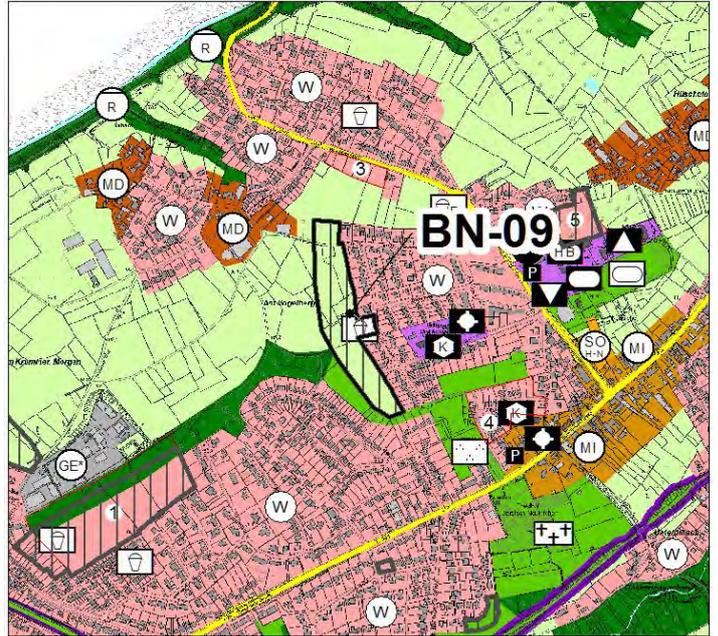
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wohnbaufläche, Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

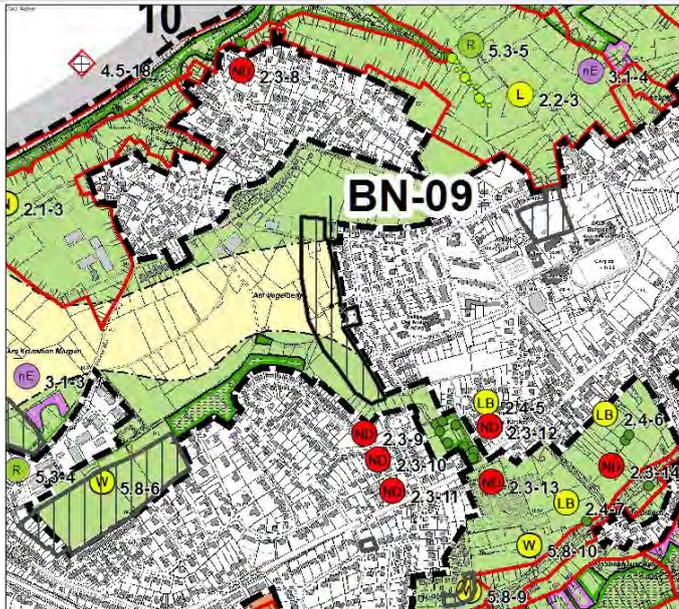
- 1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Gespräch Bez.Reg., 3.) Investorensuche, 4.) FNP/ BPlan Verfahren

Planungsrecht:	BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:

Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft



The map shows the BN-09 area with various colored zones (green, yellow, red) and labels like 'Am Vogelberg', 'L 2.2-3', 'W 5.8-6', etc. A scale bar for 10 units is visible at the top left.

Bebauungsplan

B-Plan Festsetzungen:

Eignung: EFH

Altlastverdachtsflächen

Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche

Wasserrecht

Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:

Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Störfallproblematik

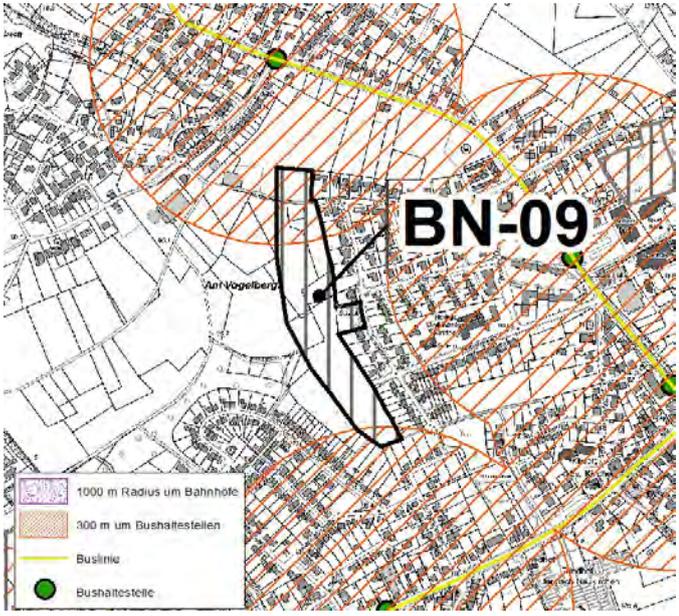
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV

Buslinien: 251, 253

Leitungen

Leitungsart: Abwasserleitung



The map shows the BN-09 area with bus lines (orange lines) and bus stops (green dots). A legend indicates: 1000 m Radius um Bahnhofe (purple), 300 m um Bushaltestellen (orange), Buslinie (yellow), Bushaltestelle (green). The area 'Am Vogelberg' is highlighted.



The map shows utility lines (green lines) for the BN-09 area. Labels include 'Hochspannungsleitung', 'erdverlegte Leitung', 'Am Vogelberg', 'Heilige Drei Könige Kindergarten', etc.

Stellungnahmen Fachbereiche:

Stand: August.2018

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BN-09
Stadtteil	Bergisch Neukirchen
Fläche	3,45 ha
Nettobauland	2,76 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	teilweise innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	3	Abwasserleitung	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	51	gut	

Gemarkung: Bergisch Neukirchen

Flur: 4

Flurstück/e: 1189

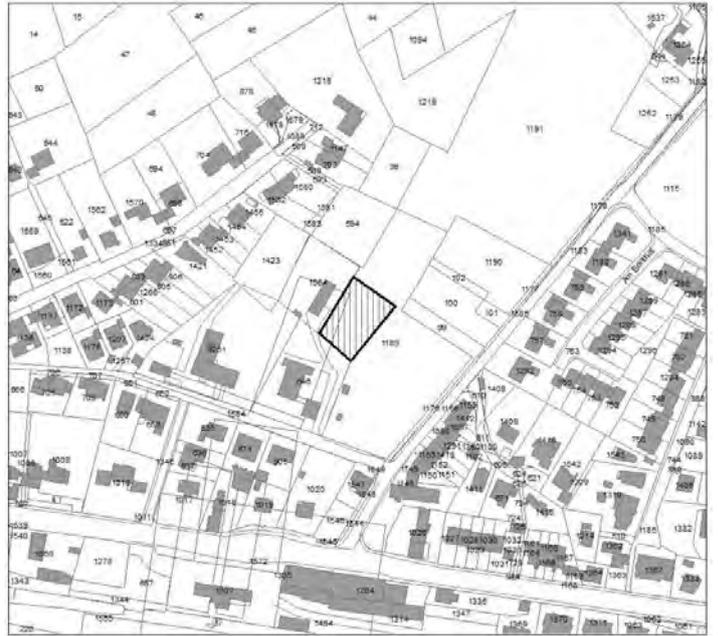
Größe: 1.230 m²

Luftbild



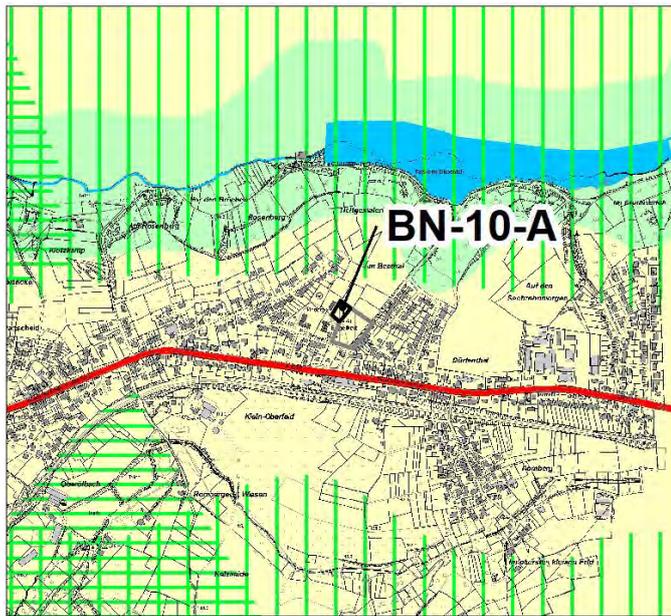
Lageplan

Eigentümer: Privat



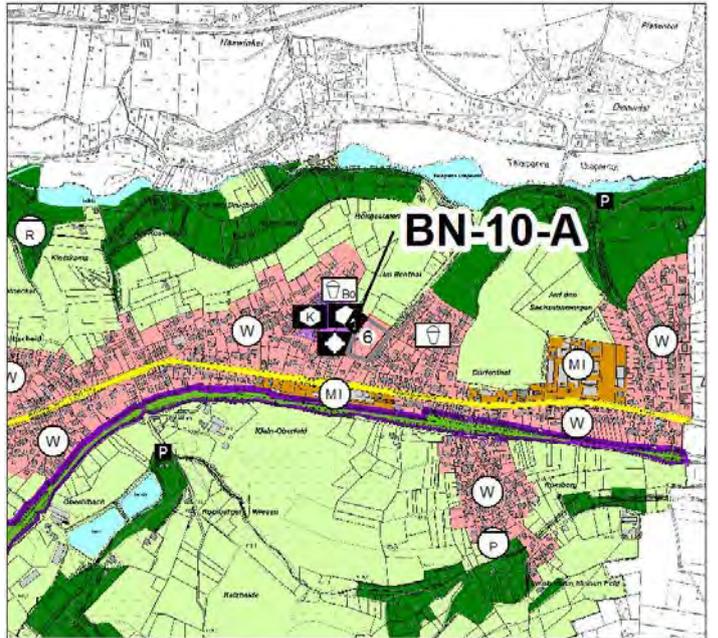
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft

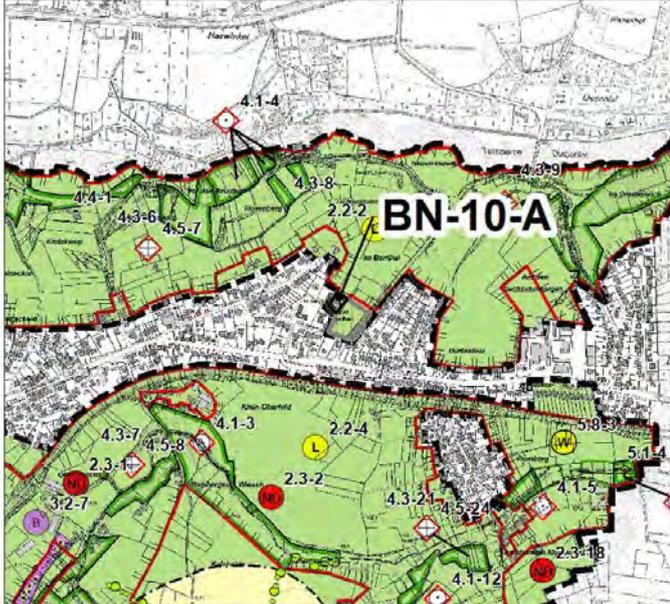


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Investorensuche, 3.) BPlan Verfahren, zusammen mit BN-10-B

Planungsrecht:	BP erforderlich, LP Änderung	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

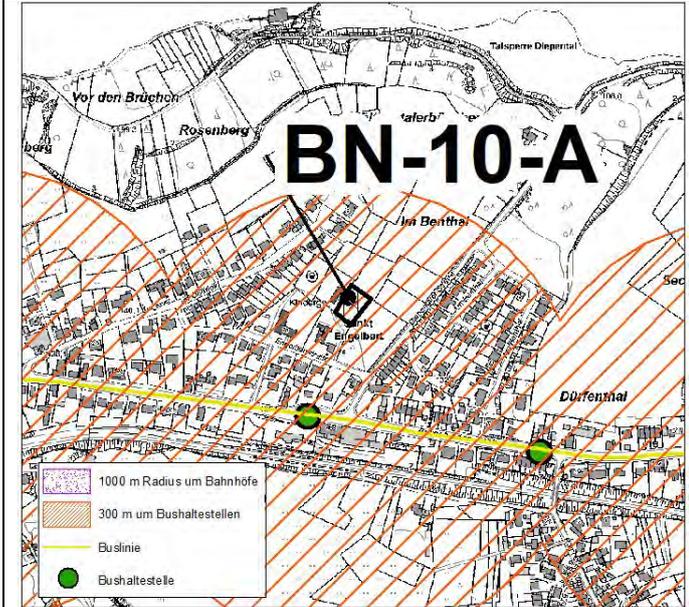
<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:</p> <p>Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft LSG</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen:</p>
---	--

Eignung:	EFH
-----------------	-----

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 239, 240, N25	Leitungsart: Keine Leitung bekannt



Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BN-10-A
Stadtteil	Bergisch Neukirchen
Fläche	0,12 ha
Nettobauland	0,10 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	2	mehr als 1.500 m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	43	gut	

Gemarkung: Bergisch Neukirchen

Flur: 10

Flurstück/e: 2133

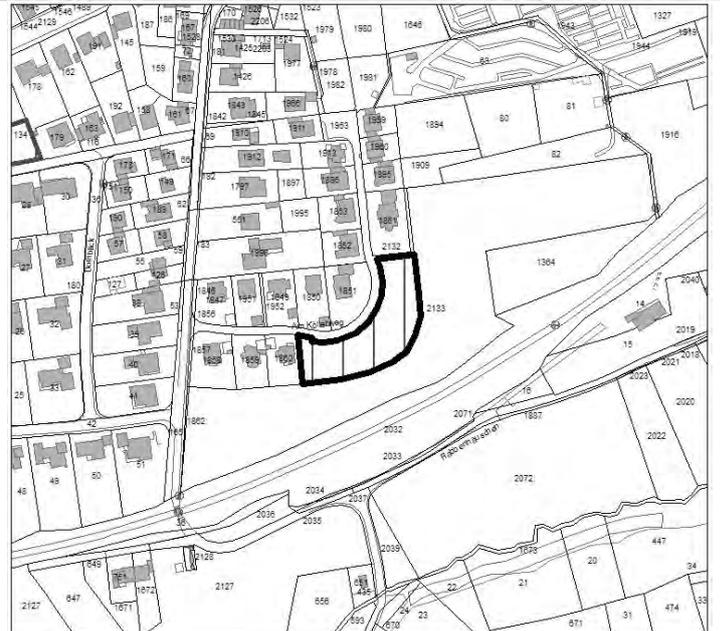
Größe: 2.812 m²

Luftbild



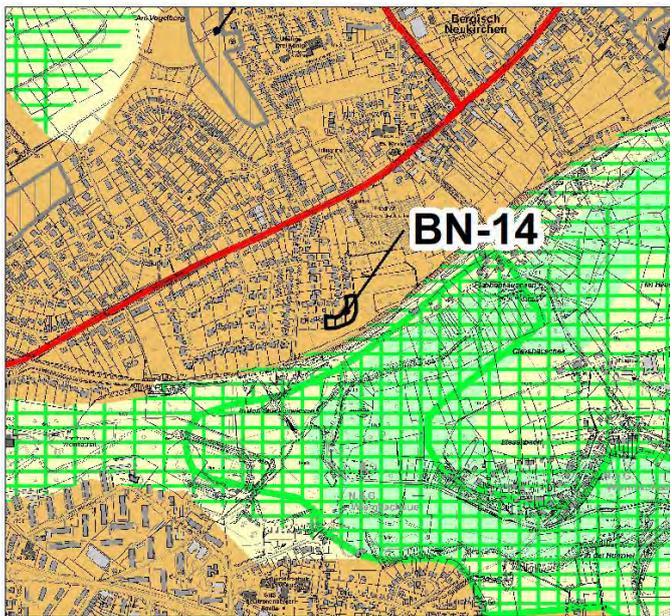
Lageplan

Eigentümer: Privat



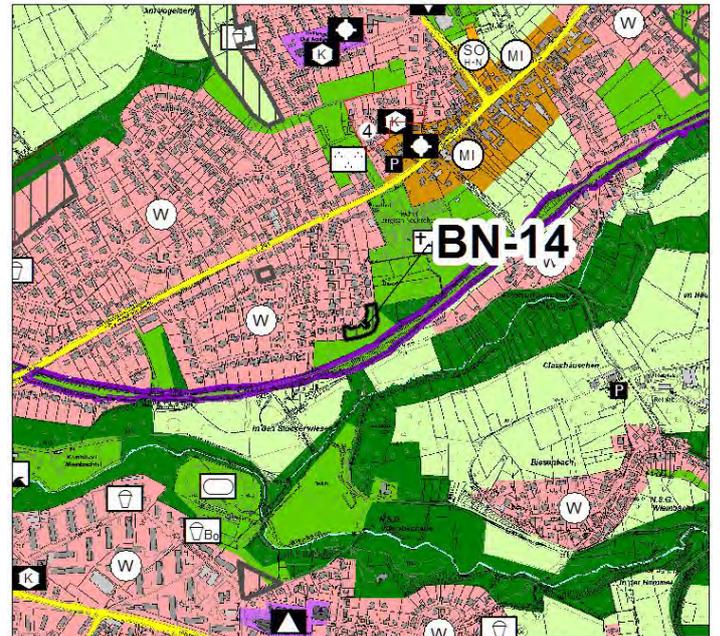
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wohnbaufläche



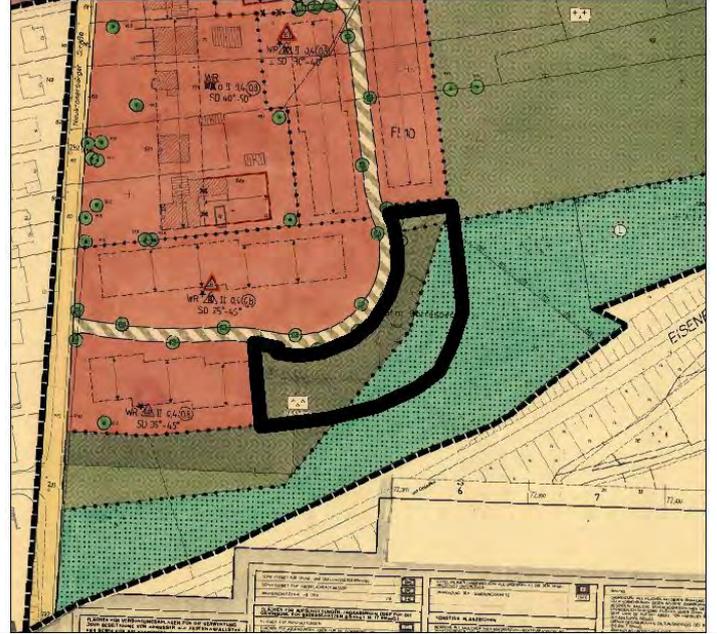
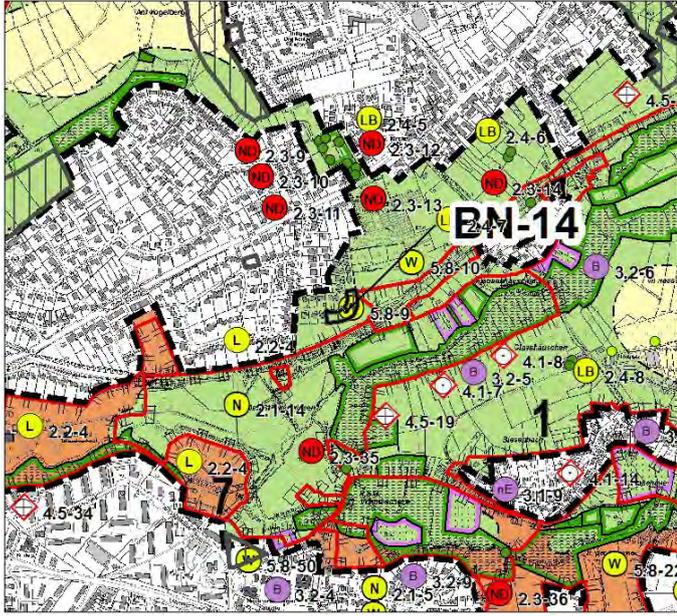
Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

- 1.) Planungsvertrag, 2.) BPlan Änderung § 13a

Planungsrecht:	BP Änderung erforderlich §13a	Bebauungsplan:	Rechtskräftig:94 / II Friedhof Bergisch Neukirchen Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	-------------------------------	-----------------------	--

Landschaftsplan	Bebauungsplan
Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	B-Plan Festsetzungen: öffentliche Parkanlage, Fläche für die Forstwirtschaft

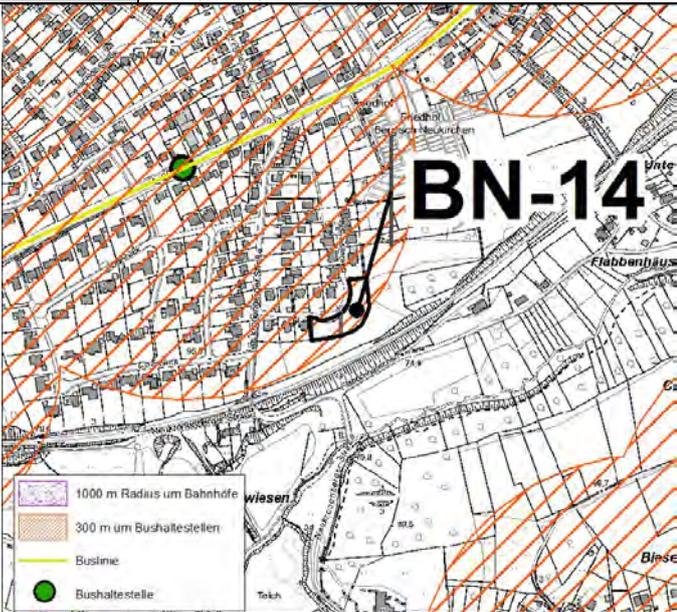


Eignung:	EFH
-----------------	-----

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 239, 240, 251, 253, N25	Leitungsart: Keine Leitung bekannt



Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

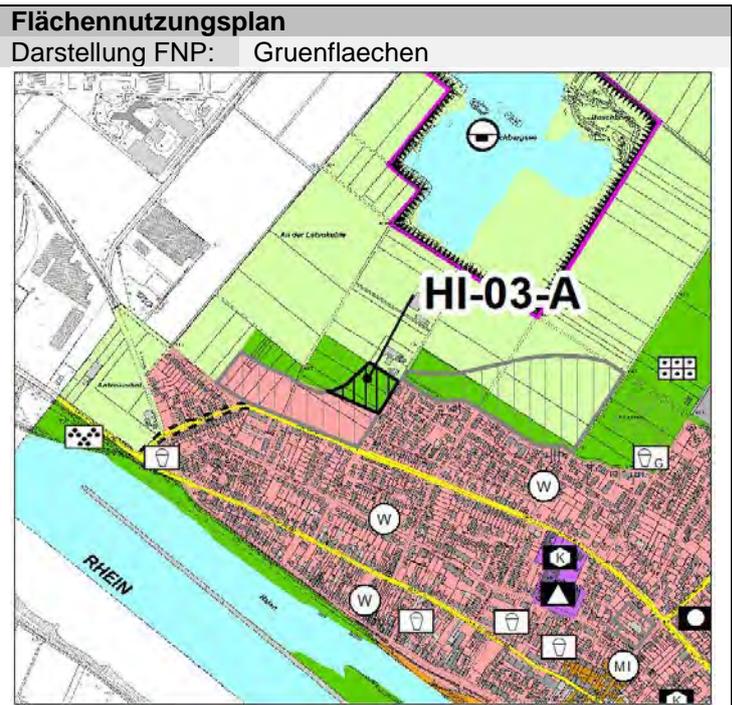
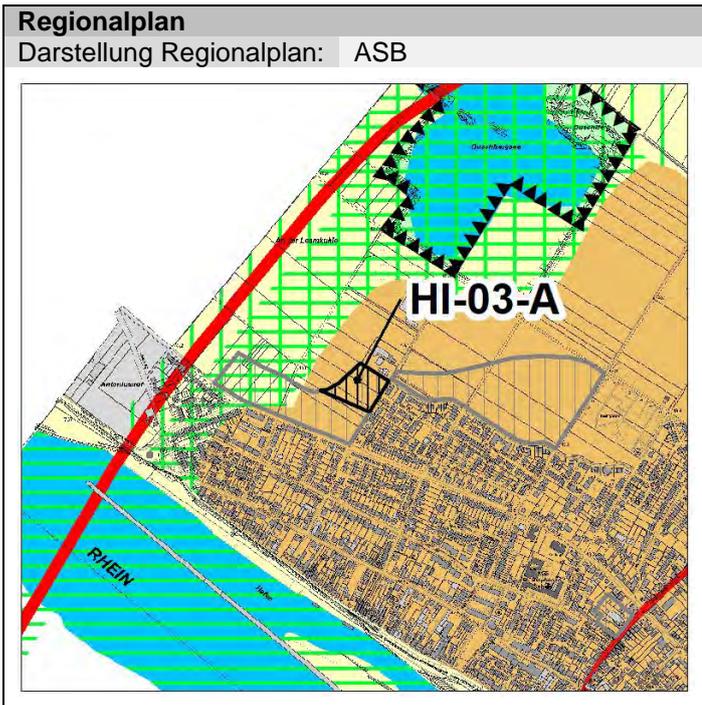
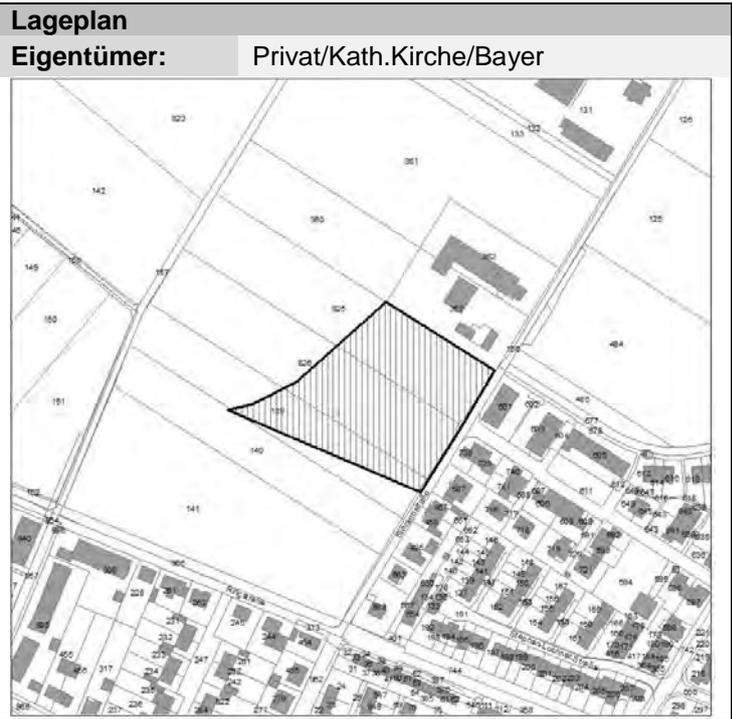
Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	BN-14
Stadtteil	Bergisch Neukirchen
Fläche	0,28 ha
Nettobauland	0,22 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	5	Wohnbaufläche	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	53	gut	

Gemarkung:	Hitdorf	Flur:	2, 3 16	Flurstück/e:	139, 825, 826	Größe:	9.386 m ²
-------------------	---------	--------------	------------	---------------------	---------------	---------------	----------------------



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:
1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Investorensuche, 3.) BPlan / FNP-Verfahren, zusammen mit HI-03-B

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	HI-03-A
Stadtteil	Hitdorf
Fläche	0,94 ha
Nettobauland	0,75 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	1	Biotopverbund Fläche VB-K-4907-005 betroffen	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	43	gut	

Gemarkung: Küppersteg

Flur: 17

Flurstück/e: 1204, 1414, 1500, 1515, 1516

Größe: 29.365 m²

Luftbild



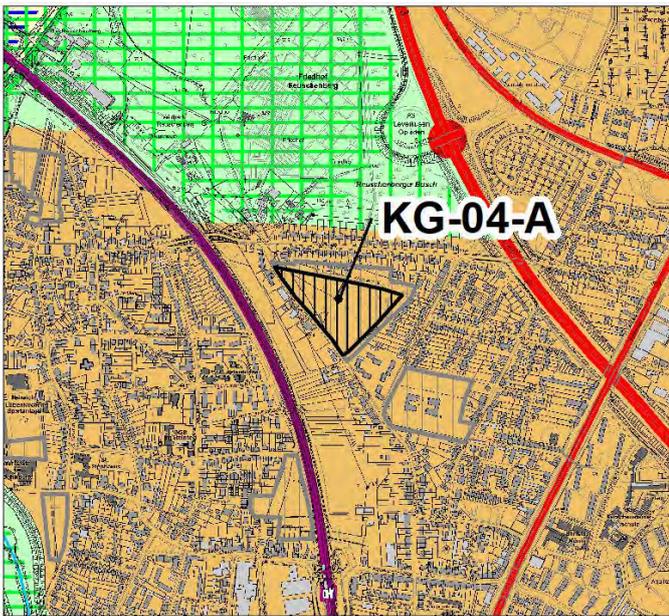
Lageplan

Eigentümer: Stadt



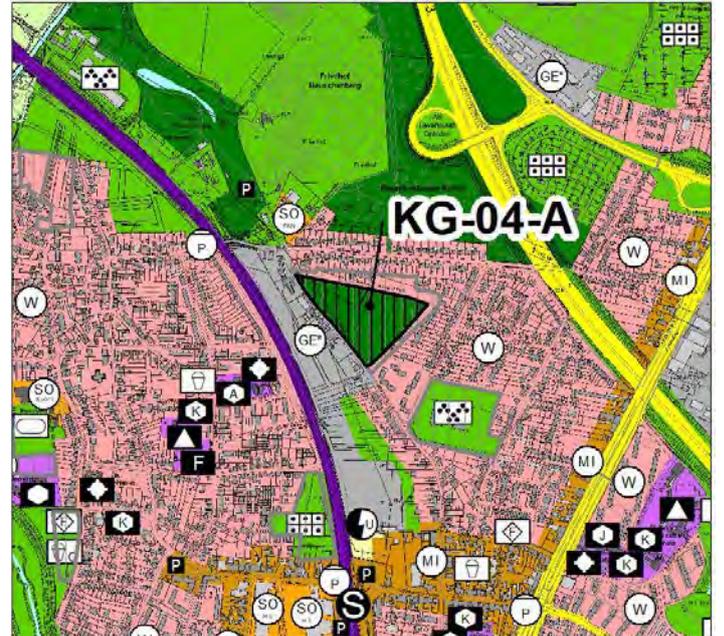
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wald



Bemerkung

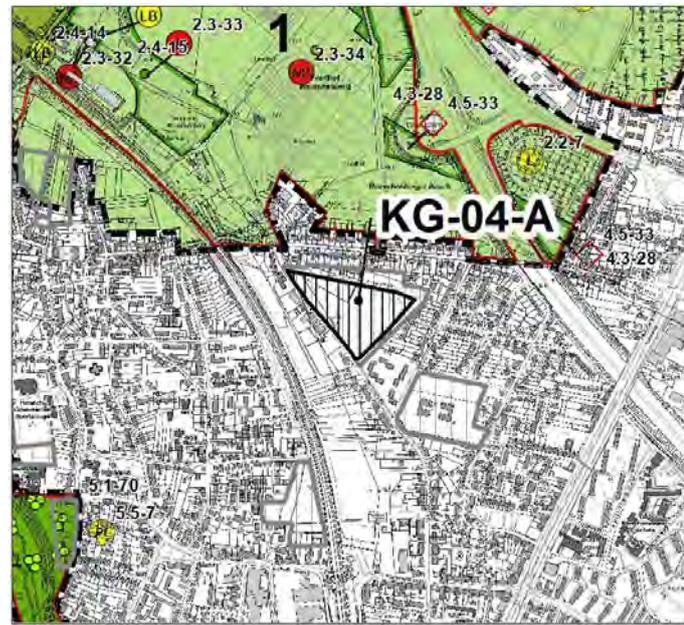
Weiteres Vorgehen:

AG-BoMa-Projekt: 1.) Klärung Altlast 32, 2.) Klärung Vermarktung 204, 3.) Testentwurf, 4.) Verfahren weiter betreiben, zusammen mit KG-04-B

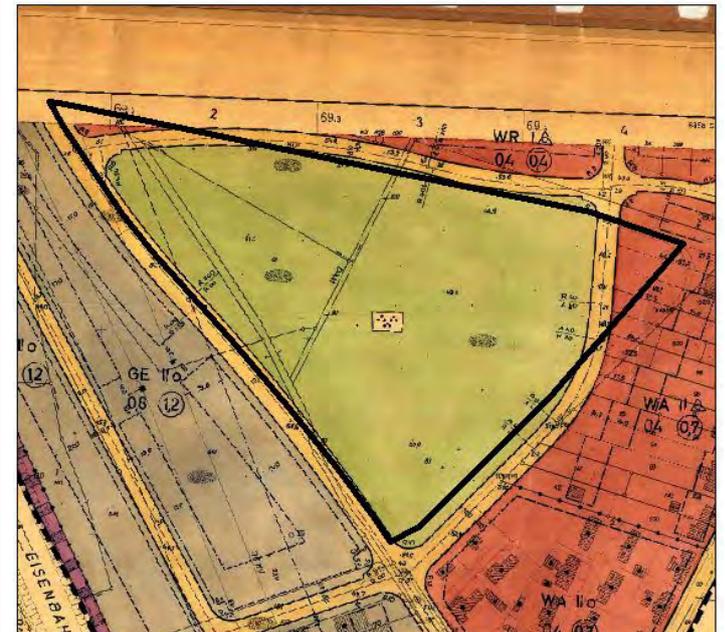
Planungsrecht: BP 201/II in Aufstellung, (FNP Änderung,)

Bebauungsplan: Rechtskräftig:42 / 67 Alte Landstr. 0 im Verfahren

Landschaftsplan
Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes:



Bebauungsplan
B-Plan Festsetzungen: WA, Parkanlage



Eignung: MFH u.EFH

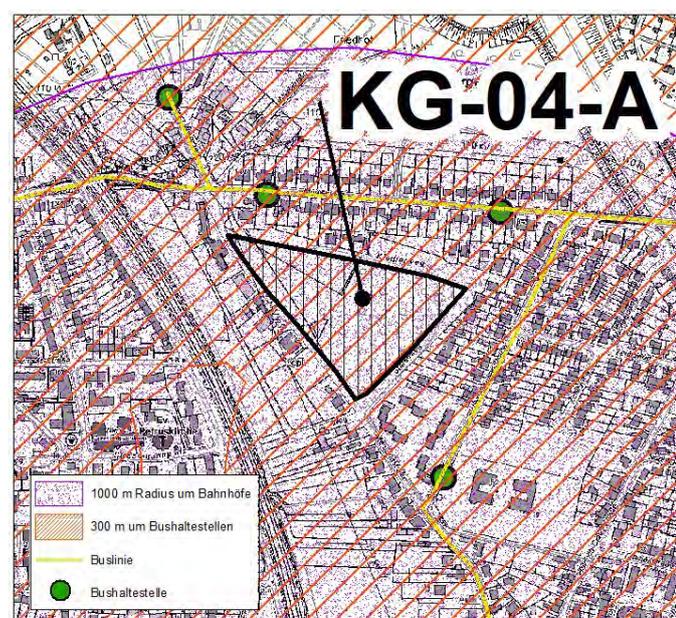
Altlastverdachtsflächen
Nummer: SW2014

Wasserrecht
Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV
Buslinien: 203, 204, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg



Leitungen
Leitungsart: Hochspannungsleitung



Stellungnahmen Fachbereiche:
0

Stand: August.2018

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	KG-04-A
Stadtteil	Küppersteg
Fläche	2,94 ha
Nettobauland	2,35 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	1	>60 bis 65 dB (A) / >55 bis 60 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Hauptfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	3	Hochspannungsleitung	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	57	gut	

Gemarkung: Küppersteg

Flur: 10

Flurstück/e: 1226

Größe: 28.833 m²

Luftbild



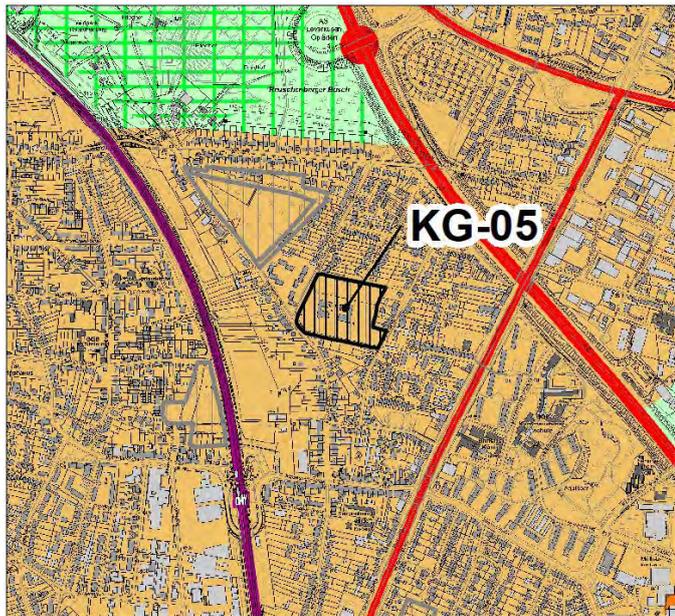
Lageplan

Eigentümer: Stadt



Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

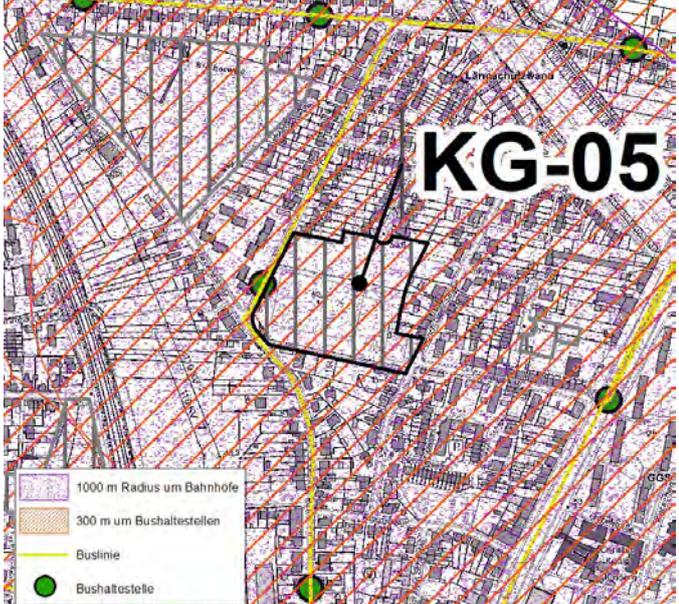
Darstellung FNP: Wohnbaufläche, Grünflächen



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

Nach Aufgabe Flüchtlingsstandort: 1.) Erneute Prüfung Altlast - Bebauungsmöglichkeit, 2.) B-Plan- und FNP-Änderungsverfahren notwendig, 3.) Vermarktung (AG BoMa)

FLÄCHENSTECKBRIEF		Priorität:	3	Nummer: KG-05
Planungsrecht:	§ 35	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung	
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:		Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes		Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:
		Eignung:	MFH u.EFH	
Altlastverdachtsflächen Nummer:		SW2013, SW2067		Wasserrecht Festsetzung:
				Keine Betroffenheit erkennbar
Ausgleichsflächen: Betroffenheit:		Keine Betroffenheit erkennbar		Störfallproblematik Betroffenheit:
				Keine Betroffenheit erkennbar
Anbindung ÖPNV Buslinien:		204, , S-Bahn Haltepunkt Küppersteg		Leitungen Leitungsart:
				Keine Leitung bekannt
Stellungnahmen Fachbereiche:				

Stand: August.2018

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	KG-05
Stadtteil	Küppersteg
Fläche	2,88 ha
Nettobauland	2,31 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	§ 35	
Immisionen tags/nachts	3	>60 bis 65 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Teilfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	63	gut	

Gemarkung:

Lützenkirchen

Flur:

26

Flurstück/e:

134, 214, 345, 346,
347, 367, 436, 437,
467, 501

Größe:

31.270 m²

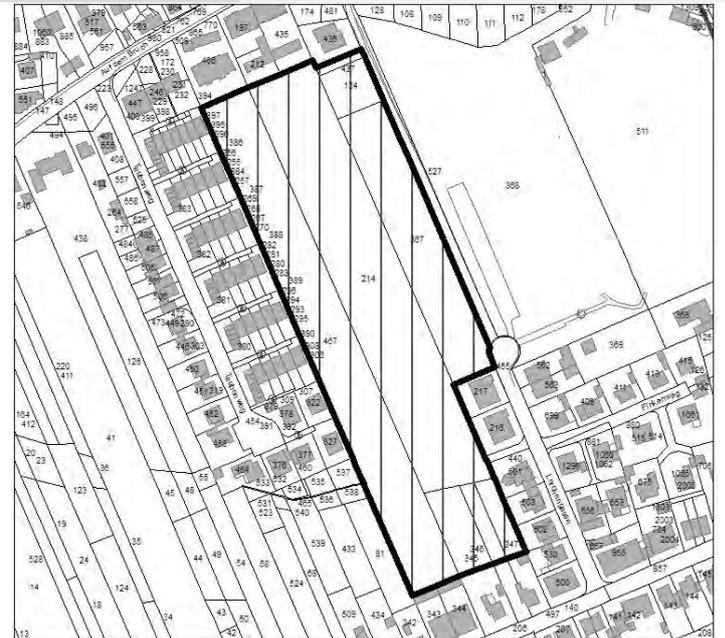
Luftbild



Lageplan

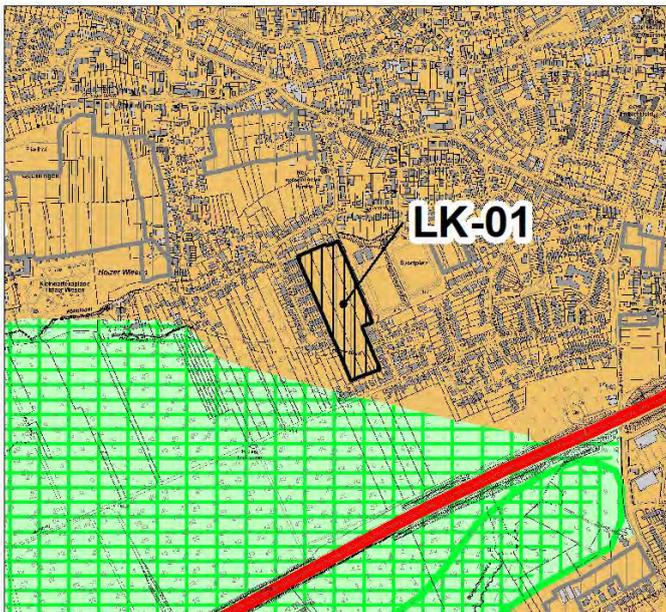
Eigentümer:

Privat/Stadt



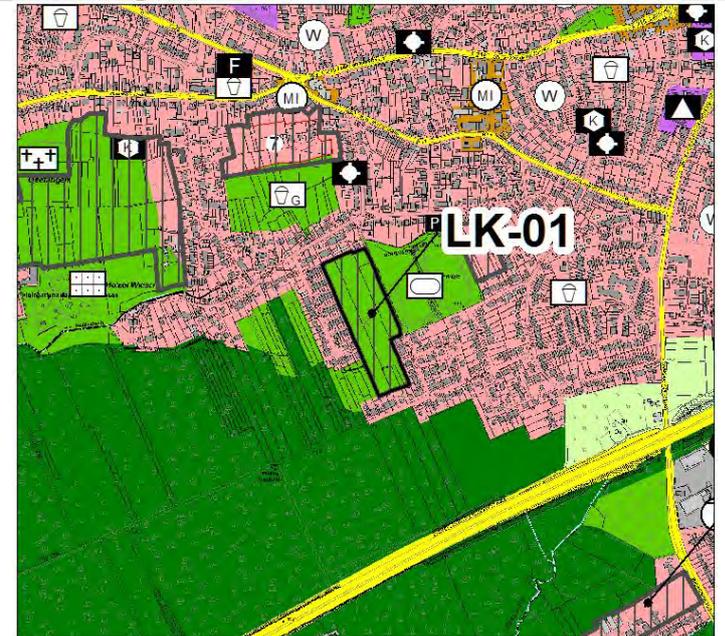
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

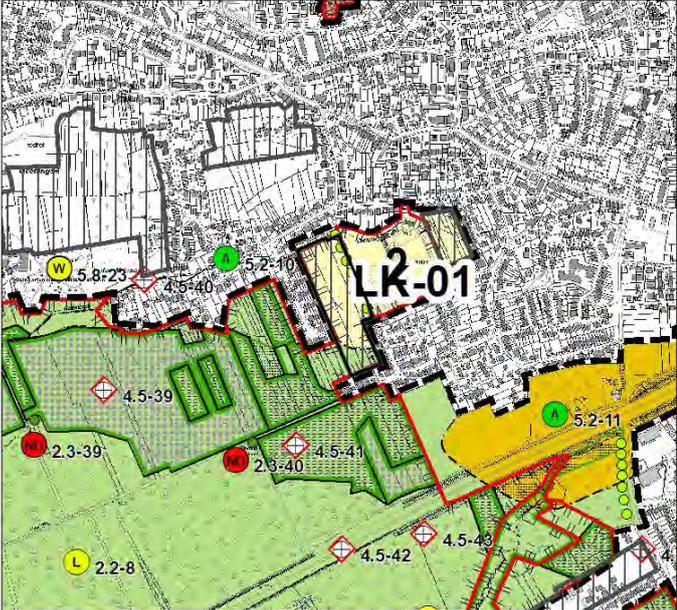


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

AG-BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, 2.) Eigentümer Info, 3.) Gespräch mit Bez. Reg., 4.) FNP/BPlan Verfahren

Planungsrecht:	BP erforderlich, FNP / LP Änderung	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------------	-----------------------	--

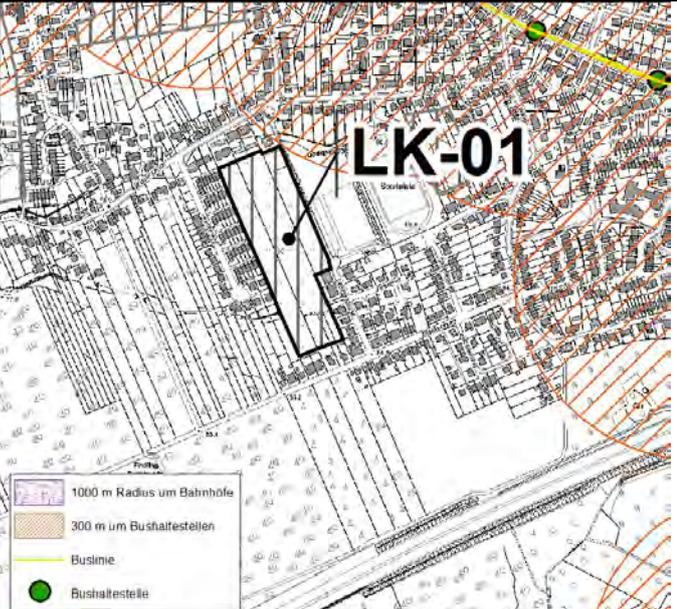
<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:</p> <p>Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft LSG</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen:</p>
---	--

Eignung:	MFH
-----------------	-----

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien:	Leitungsart: Keine Leitung bekannt

	
---	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	LK-01
Stadtteil	Lützenkirchen
Fläche	3,13 ha
Nettobauland	2,50 ha
Mögliche Bebauung	MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	außerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	1	nein	
Immisionen tags/nachts	3	>55 bis 60 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	47	gut	

Gemarkung: Lützenkirchen

Flur: 38

Flurstück/e: 447, 453

Größe: 18.607 m²

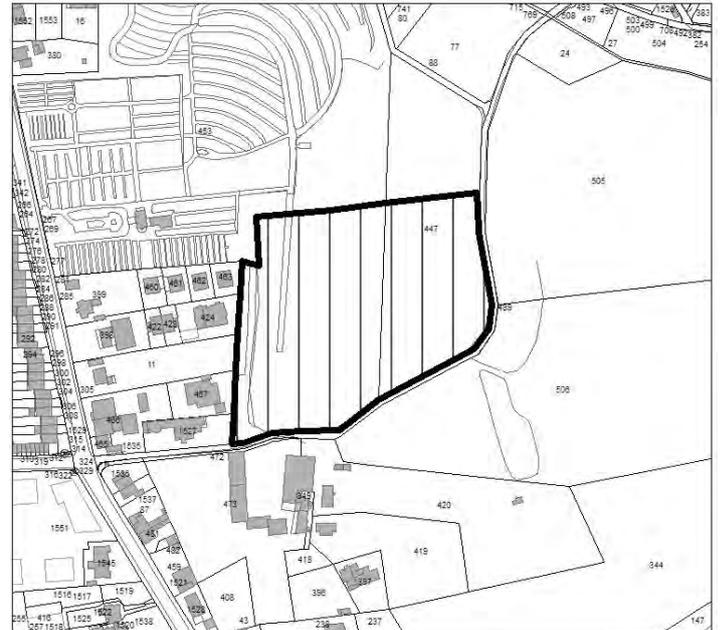
Eigentümer: Stadt

Luftbild



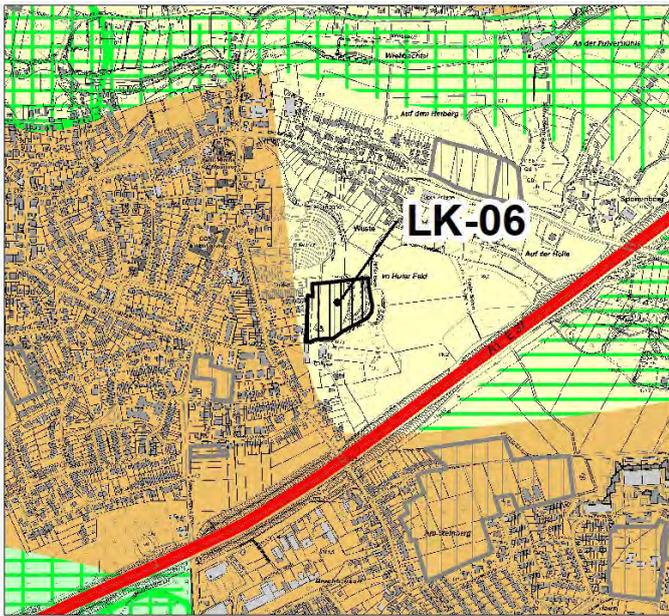
Lageplan

Eigentümer: Stadt



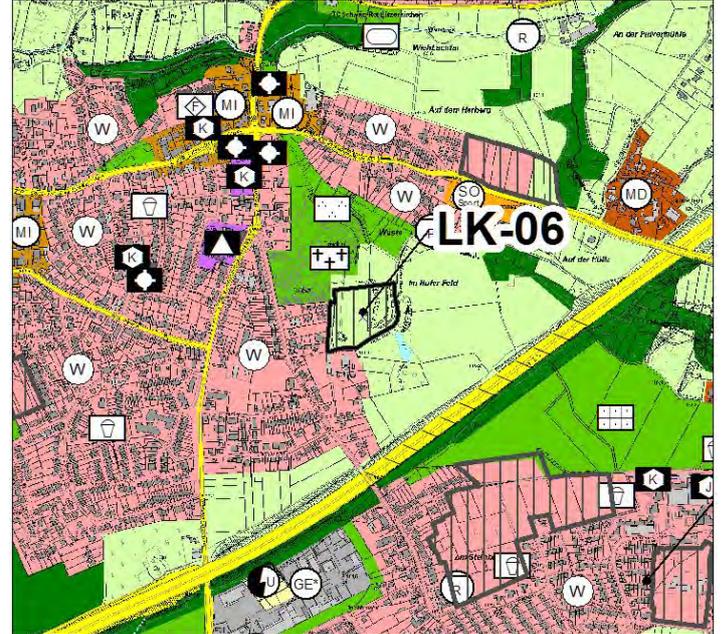
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft

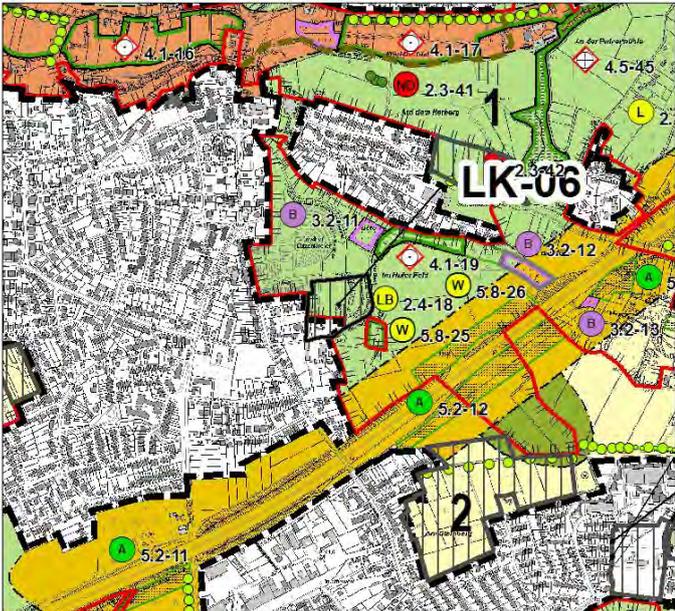
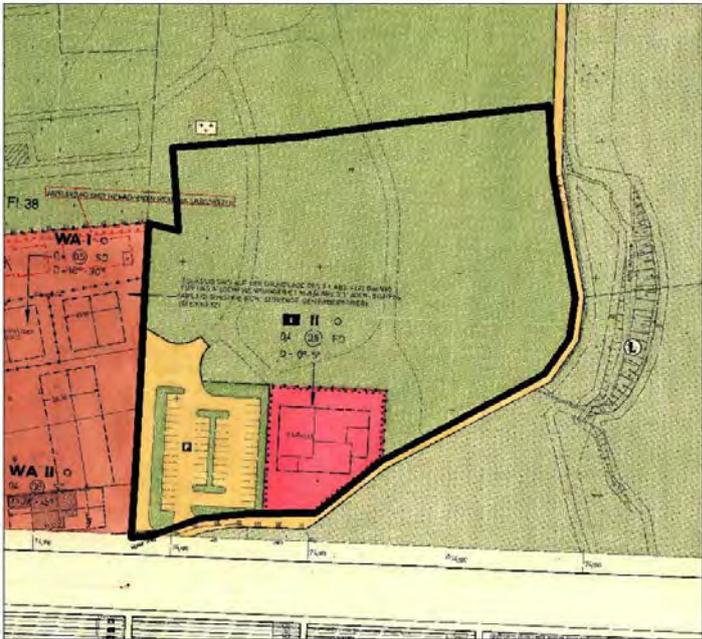


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, 2.) BPlan Änderung § 13a

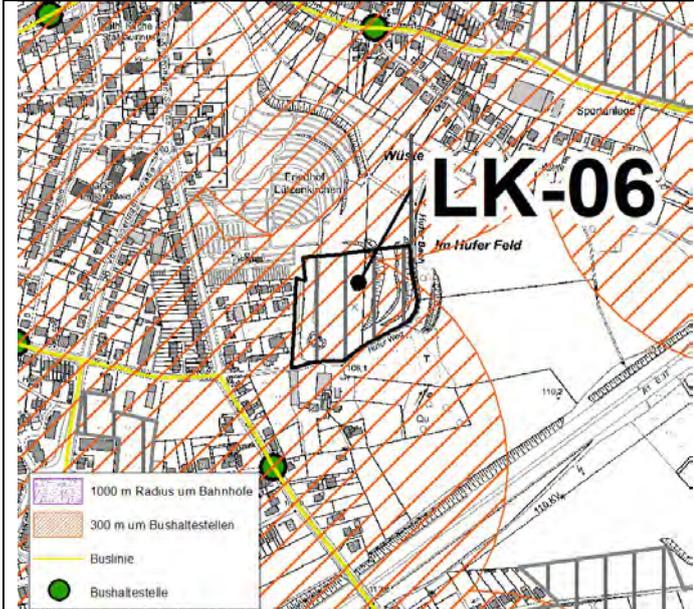
Planungsrecht: 34/77III Änd. erforderlich §13a, LP Änderung	Bebauungsplan: Rechtskräftig:34 / 77 / III Friedhof Lützenkirchen Kein B-Plan in Aufstellung
--	--

<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft LSG</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen: öffentliche Grünfläche, Friedhof; Gemeinbedarfsfläche, Kirche; Verkehrsfläche, Parkplatz</p>  <p>Eignung: MFH u.EFH</p>
---	--

Altlastverdachtsflächen Nummer: NE2101	Wasserrecht Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar
--	--

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

Anbindung ÖPNV Buslinien: 231	Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt
---	--



Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	LK-06
Stadtteil	Lützenkirchen
Fläche	1,86 ha
Nettobauland	1,49 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	3	>60 bis 65 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Hauptfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	53	gut	

Gemarkung: Lützenkirchen

Flur: 39

Flurstück/e: 314, 315

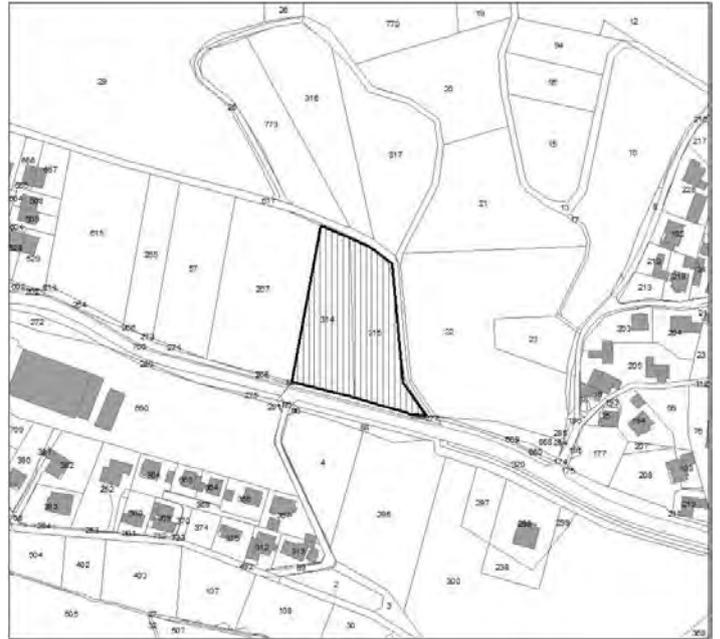
Größe: 5.690 m²

Luftbild



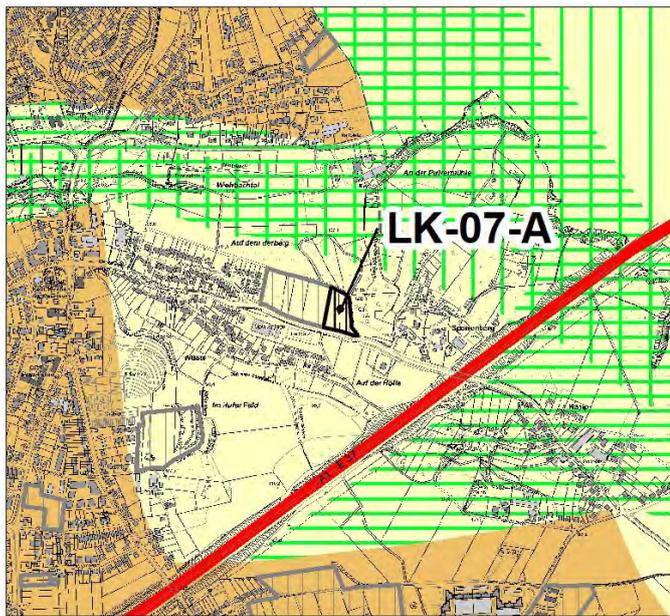
Lageplan

Eigentümer: Private



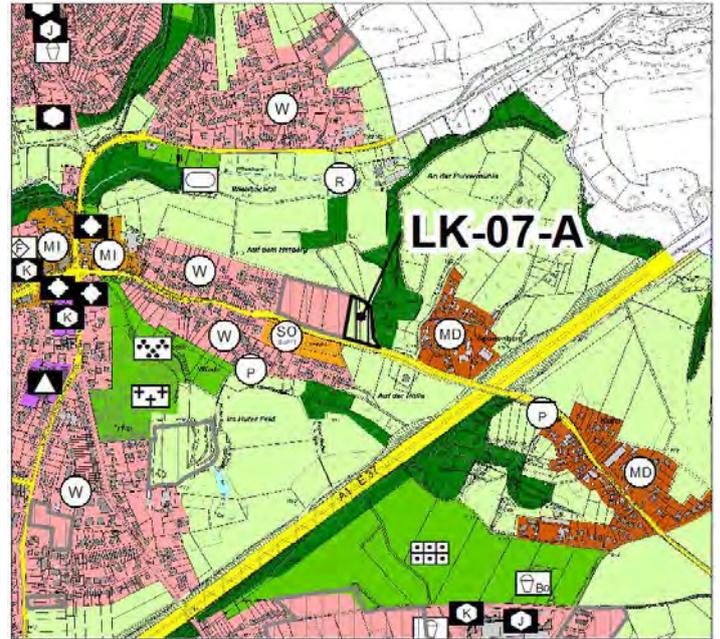
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft

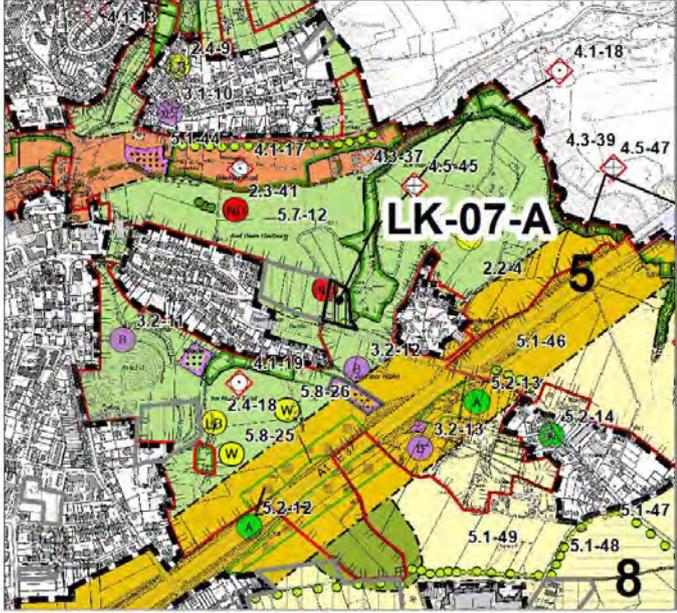


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Testentwurf 3.) Investorensuche, 4.) BPlan-Verfahren, zusammen mit LK-07-B

Planungsrecht:	BP erforderlich	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	-----------------	-----------------------	--

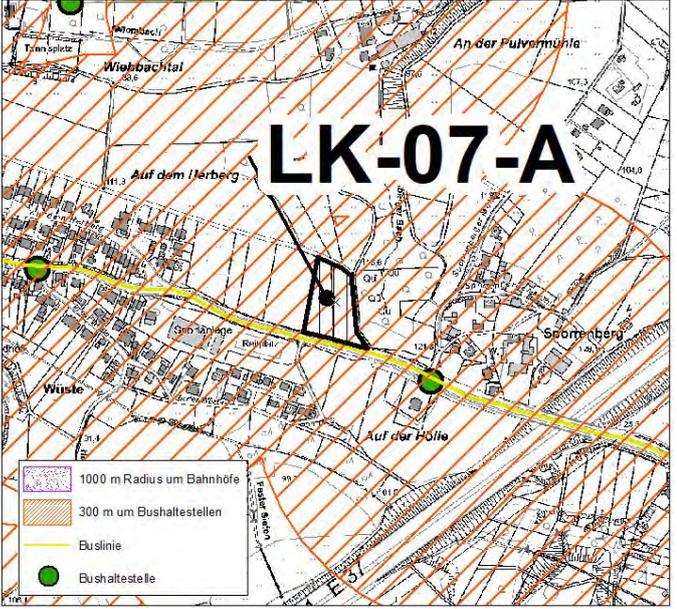
<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:</p> <p>Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft LSG</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen:</p>
---	--

Eignung:	EFH
-----------------	-----

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 206	Leitungsart: Keine Leitung bekannt

	
---	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	LK-07-A
Stadtteil	Lützenkirchen
Fläche	0,57 ha
Nettobauland	0,46 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	10	bis 500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	3	>60 bis 65 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	51	gut	

Gemarkung: Opladen

Flur: 12

Flurstück/e: 352

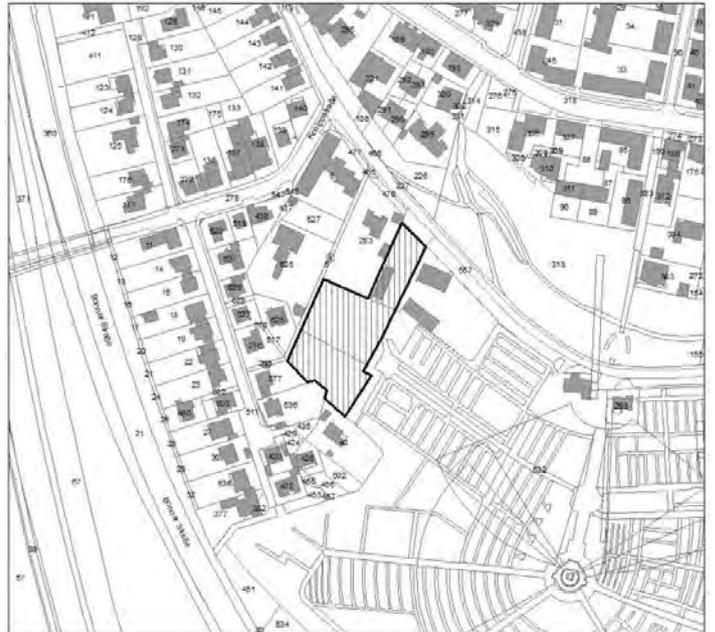
Größe: 4.013 m²

Luftbild



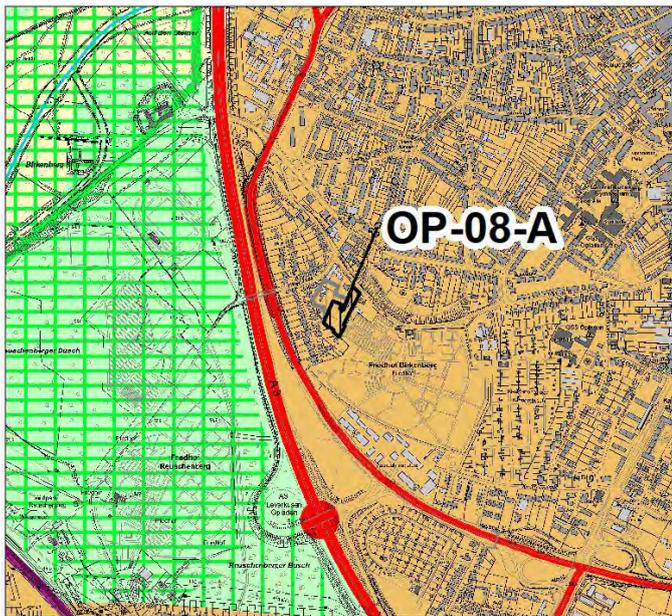
Lageplan

Eigentümer: Private/Stadt/EVL



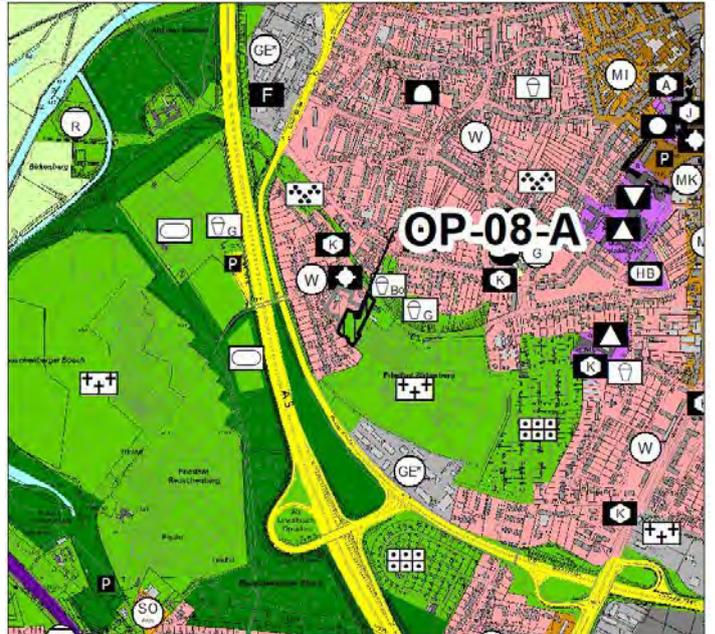
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

AG BoMa-Projekt: 1.) FB 67 Abklärung Bauhof, ggf. Gespräch mit Nachbarn zwecks Erschließung, 2.) Testentwurf, 3.) BPlan Verfahren, zusammen mit OP-08-B

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	OP-08-A
Stadtteil	Opladen
Fläche	0,40 ha
Nettobauland	0,32 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	1	>60 bis 65 dB (A) / >55 bis 60 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	51	gut	

Gemarkung: Quettingen

Flur: 20

Flurstück/e: 538, 740, 768

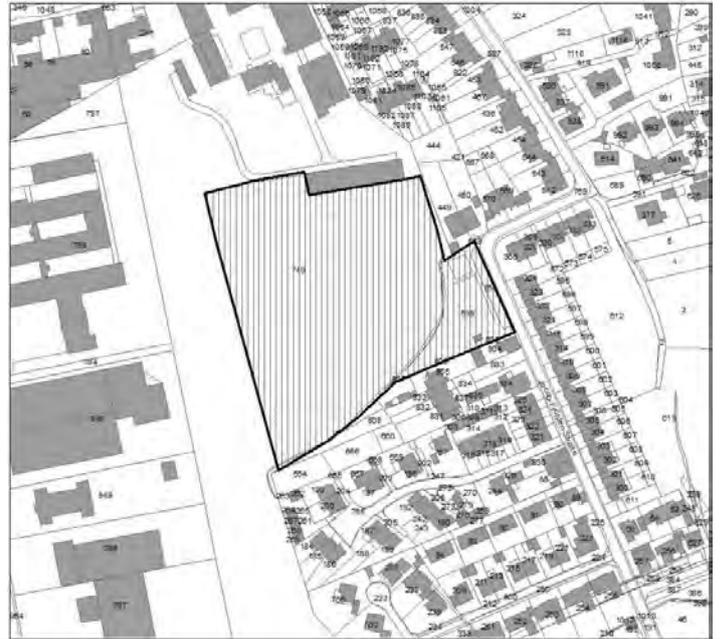
Größe: 20.637 m²

Luftbild



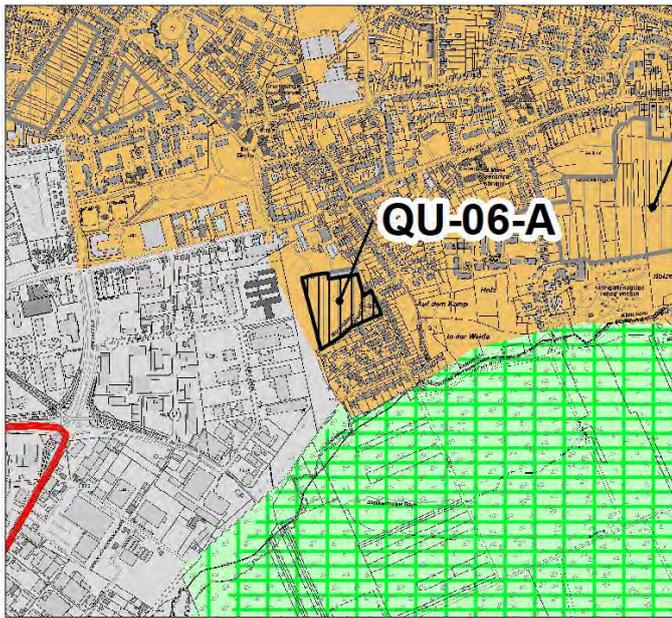
Lageplan

Eigentümer: Privat



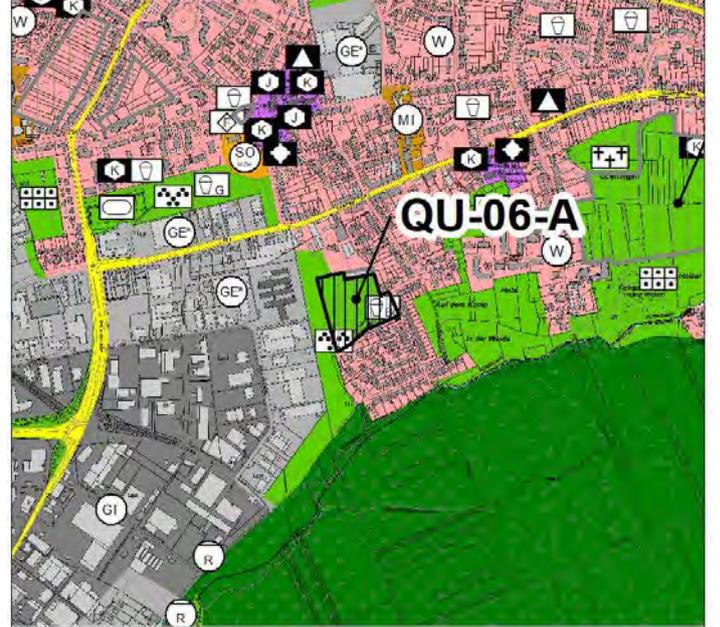
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

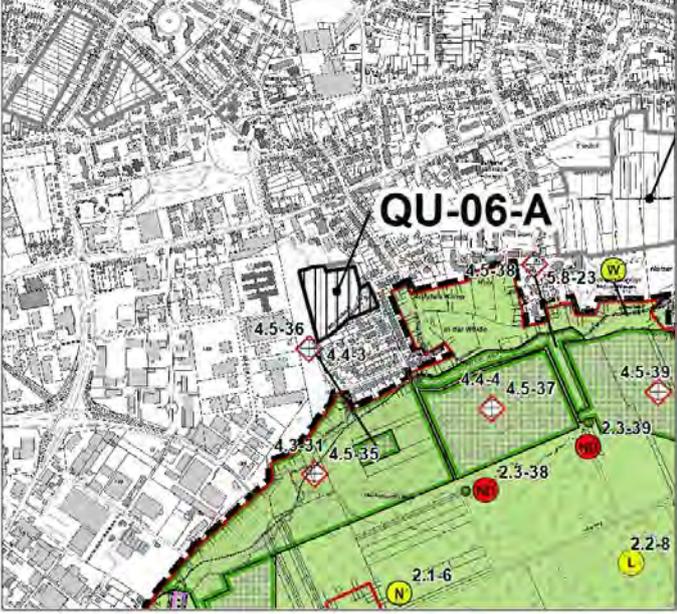


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

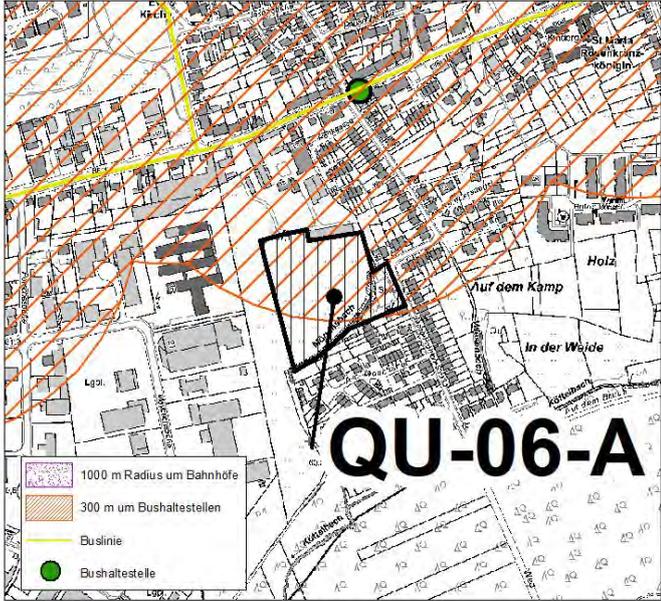
1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Planungsvertrag, 3.) § BPlan Änderung notwendig §13a, zusammen mit QU-06-B

Planungsrecht: BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan: Rechtskräftig:137 / II Fixheide Kein B-Plan in Aufstellung
--	---

<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen: WA; private Grünfläche, Obstbaumpflanzung; öffentliche Grünfläche, Bolzplatz</p> 
Eignung: MFH u. EFH	

Altlastverdachtsflächen Nummer: NE2083	Wasserrecht Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar
--	--

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

<p>Anbindung ÖPNV</p> <p>Buslinien: 220, 231</p> 	<p>Leitungen</p> <p>Leitungsart: Keine Leitung bekannt</p>
---	---

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

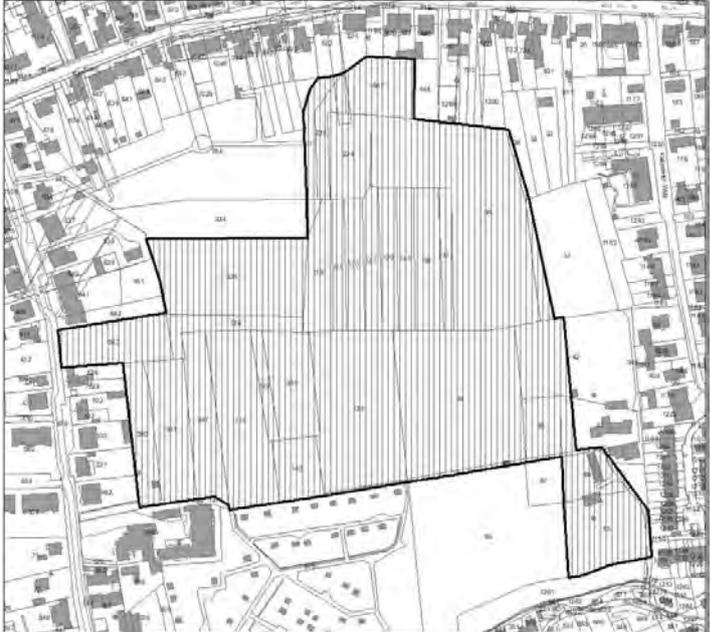
Flächensteckbrief

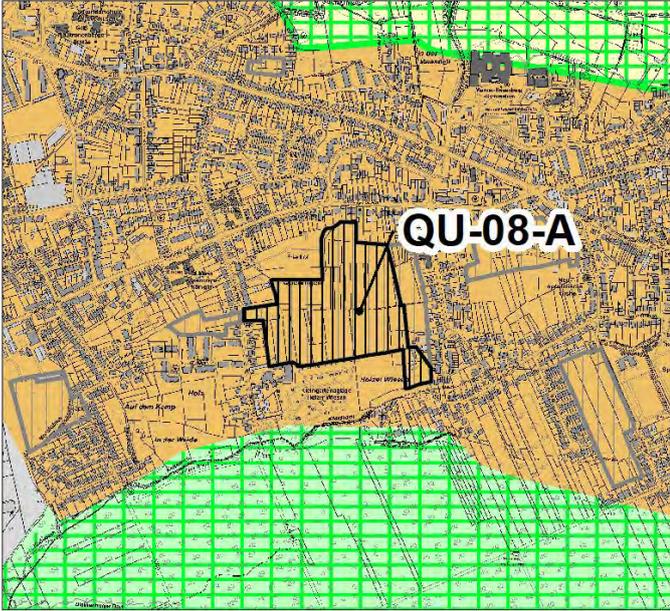
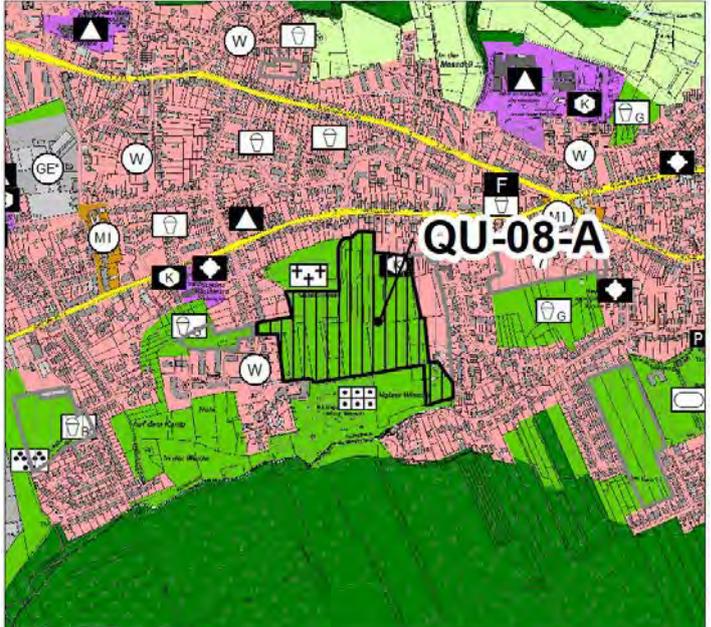


Wohnungsbaupotenzialfläche	QU-06-A
Stadtteil	Quettingen
Fläche	2,06 ha
Nettobauland	1,65 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	teilweise innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	5	>55 bis 60 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	3	unsachgemäße Materialaufbringung Teilfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	51	gut	

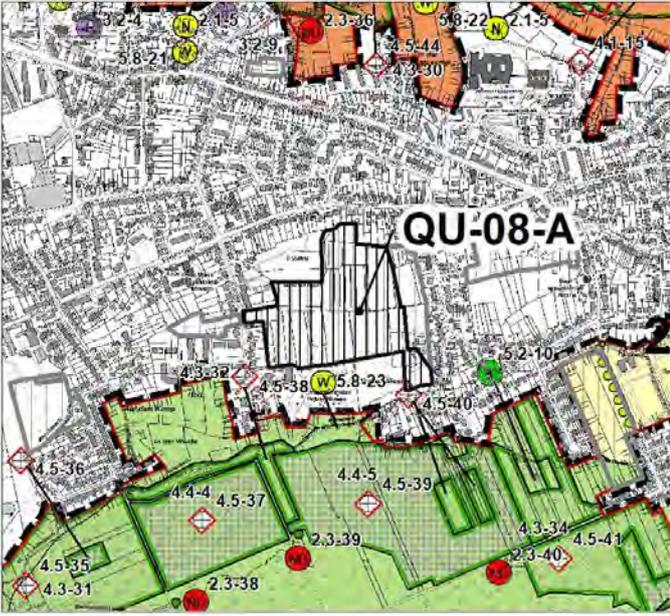
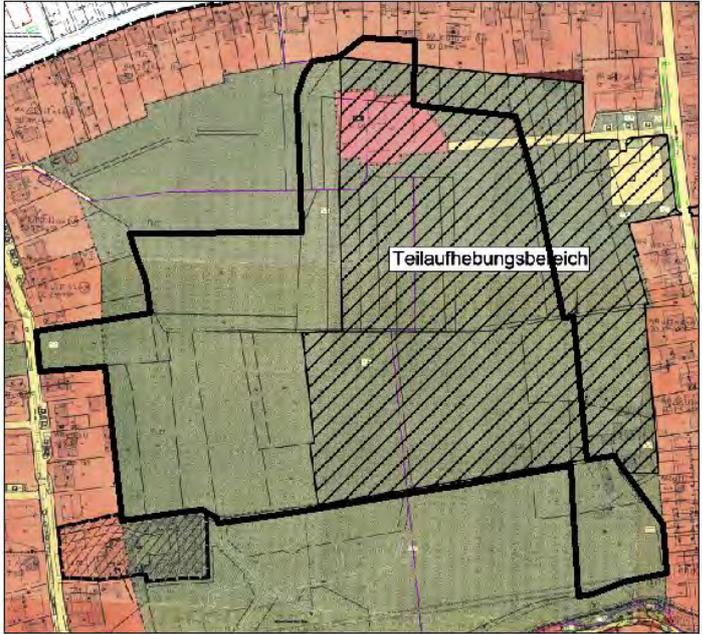
Gemarkung:	Quettingen	Flur:	22, 23, 24	Flurstück/e:	32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 65, 66, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 128, 129, 139, 140, 224, 225, 334, 335, 336, 337, 380, 381, 543, 764, 807, 817	Größe:	88.661 m ²
-------------------	------------	--------------	---------------	---------------------	--	---------------	-----------------------

<p>Luftbild</p> 	<p>Lageplan</p> <p>Eigentümer: Private/Stadt</p> 
---	--

<p>Regionalplan</p> <p>Darstellung Regionalplan: ASB</p> 	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Darstellung FNP: Gruenflaechen</p> 
---	--

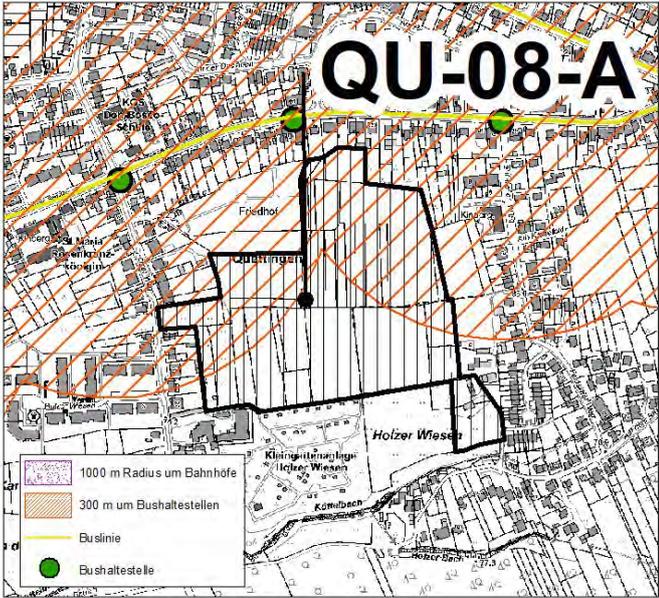
Bemerkung	Weiteres Vorgehen: AG BoMa-Projekt: 1.) Klärung Verkehr, 2.) Entscheidung Gebietsgröße, 3.) Testentwurf, 4.) ggf. Gespräch mit Eigentümer, 5.) Gespräch mit Bez. Reg., 6.) FNP/BPlan Verfahren, 7.) Vermarktung, zusammen mit QU-08-B
------------------	---

Planungsrecht:	BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Rechtskräftig:33 / 77 / II Friedhof Quettingen Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen: Öffentliche Grünfläche, Friedhof; Öffentliche Grünfläche, Kleingartenanlage;</p>  <p>Eignung: MFH u.EFH</p>
--	--

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

<p>Anbindung ÖPNV</p> <p>Buslinien: 220, 231</p> 	<p>Leitungen</p> <p>Leitungsart: Keine Leitung bekannt</p>
---	---

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	QU-08-A
Stadtteil	Quettingen
Fläche	8,87 ha
Nettobauland	7,09 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	2	teilweise innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	55	gut	

Gemarkung: Quettingen

Flur: 23

Flurstück/e: 33, 412

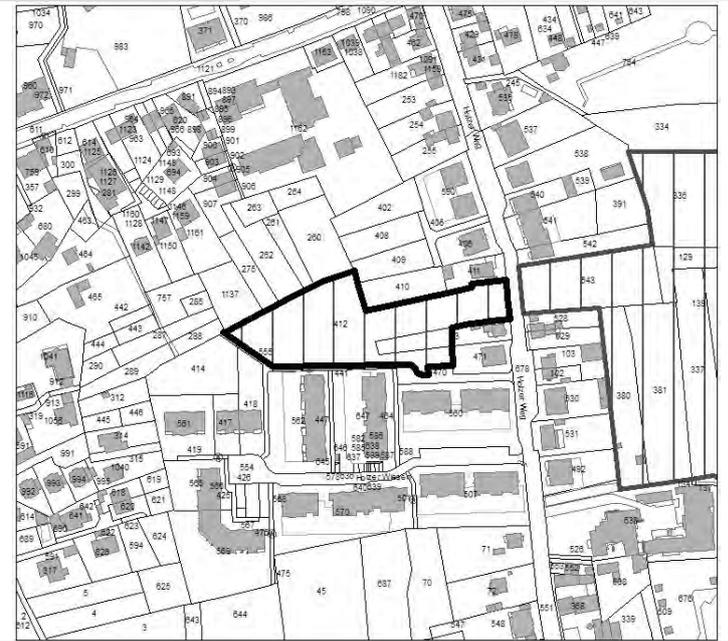
Größe: 6.334 m²

Luftbild



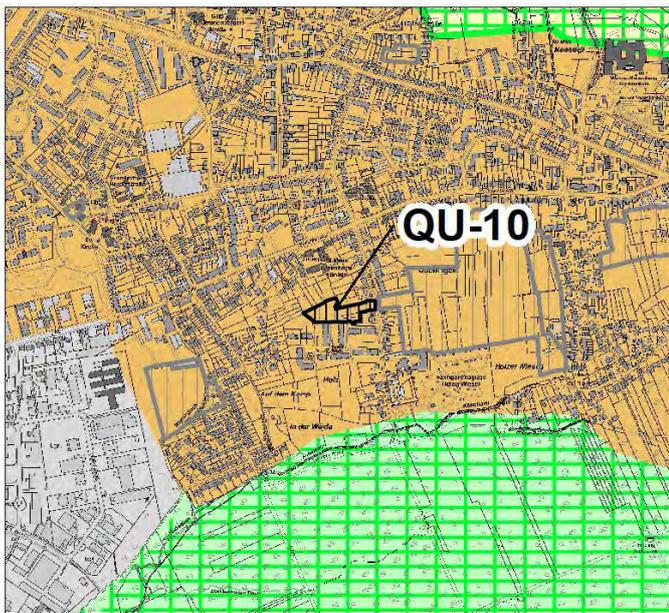
Lageplan

Eigentümer: Privat/Stadt



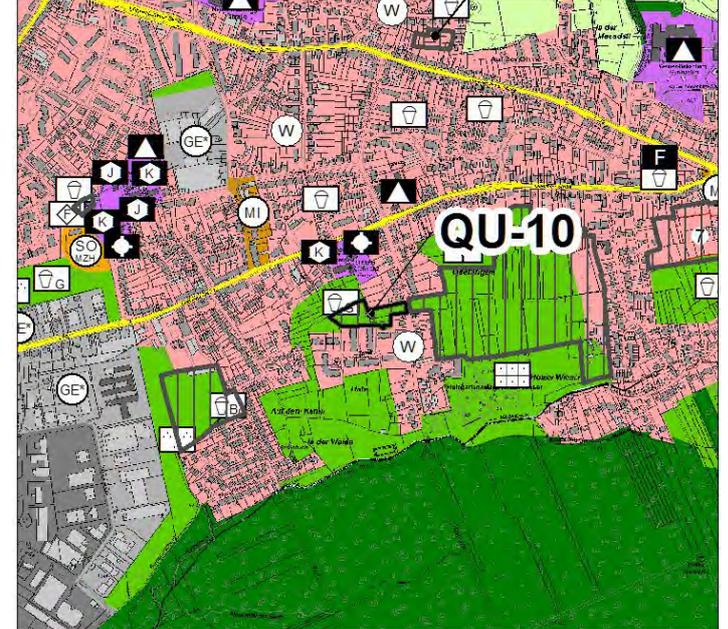
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

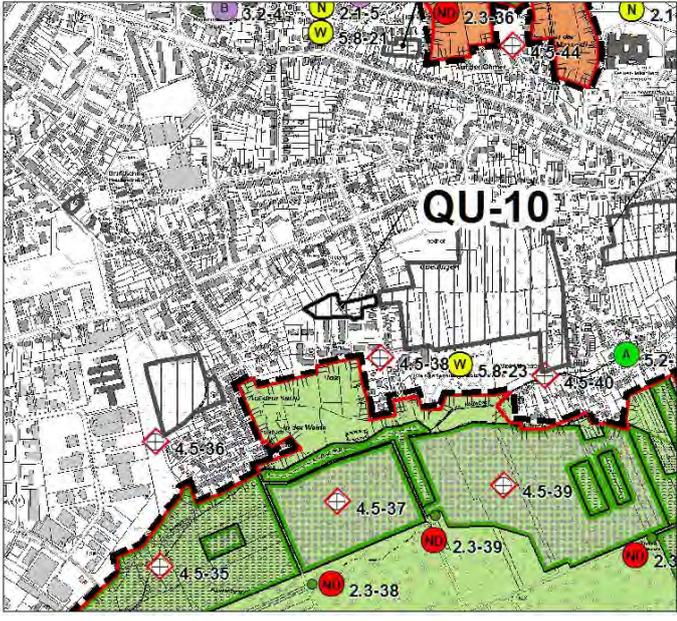
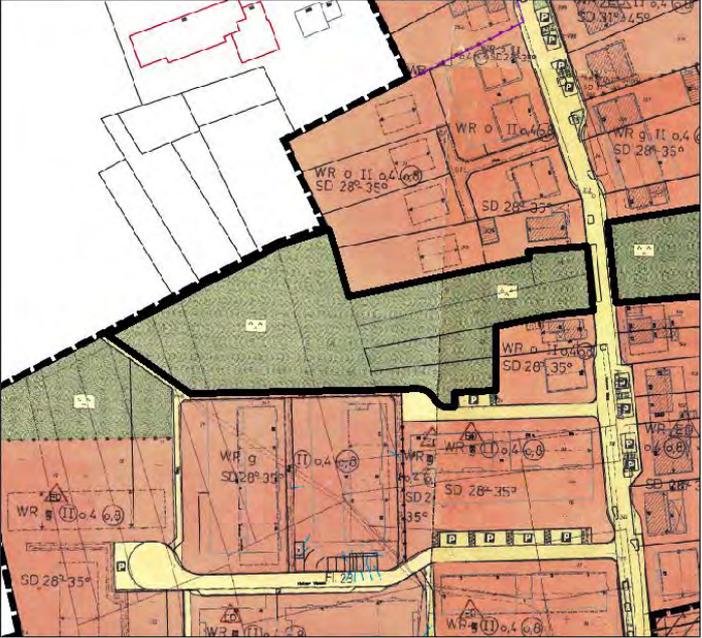


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

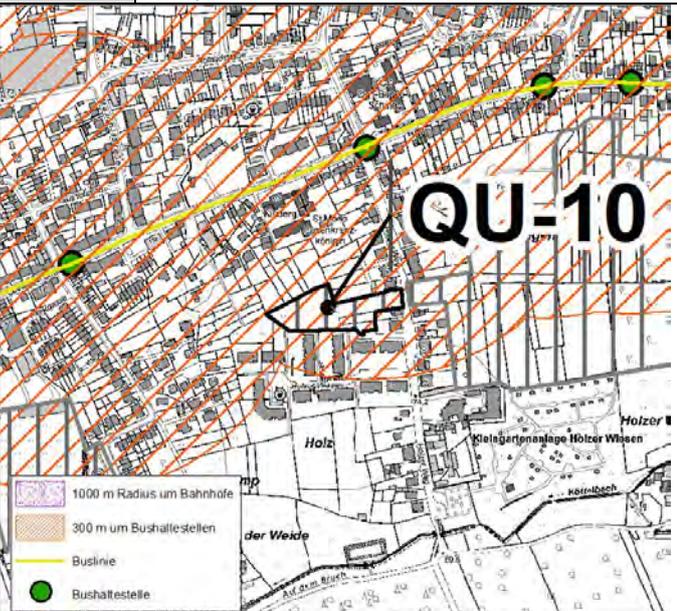
AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, 2.) Gespräch mit Eigentümer, 3.) § BPlan Änderung notwendig §13a

Planungsrecht:	BP Änderung erforderlich §13a	Bebauungsplan:	Rechtskräftig:33 / 77 / II Friedhof Quettingen Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	-------------------------------	-----------------------	--

<p>Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:</p> <p style="text-align: right;">Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes</p> 	<p>Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:</p> <p style="text-align: right;">öffentliche Grünfläche, Parkanlage</p> 
Eignung: MFH u.EFH	

Altlastverdachtsflächen Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

<p>Anbindung ÖPNV Buslinien: 220, 231</p> 	<p>Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt</p>
--	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

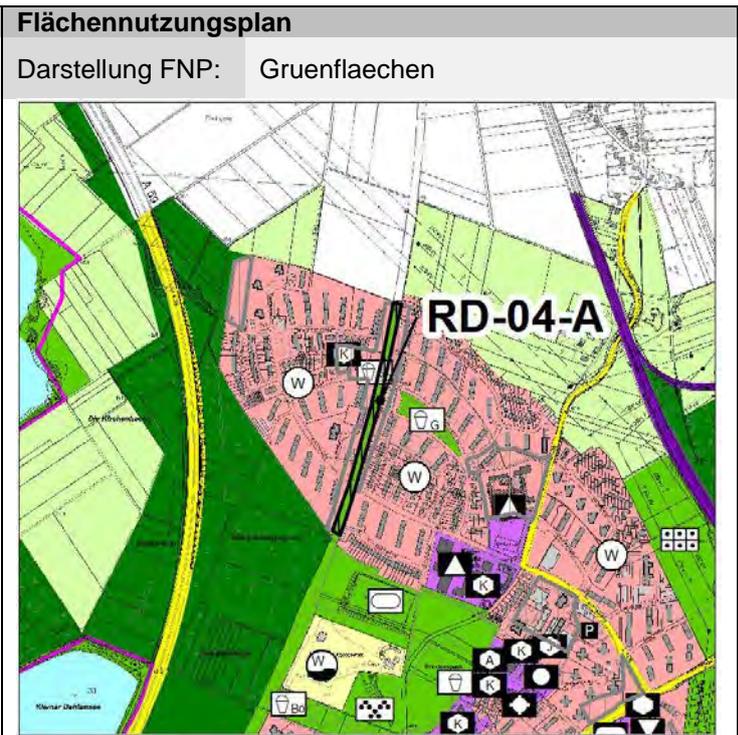
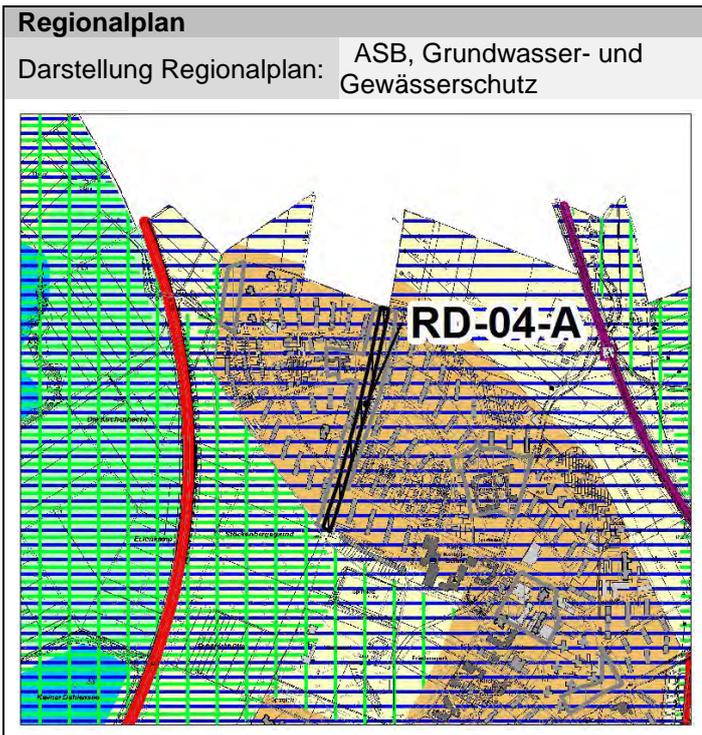
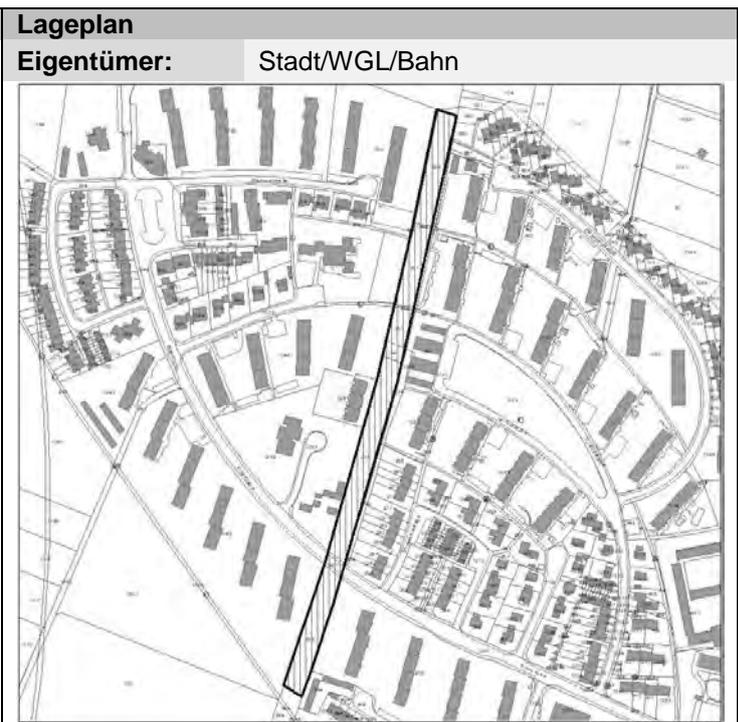
Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	QU-10
Stadtteil	Quettingen
Fläche	0,63 ha
Nettobauland	0,51 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	59	gut	

Gemarkung:	Rheindorf	Flur:	1	Flurstück/e:	94, 897, 899, 900, 901, 902, 903, 906, 907, 910	Größe:	10.407 m ²
-------------------	-----------	--------------	---	---------------------	---	---------------	-----------------------



Bemerkung	Weiteres Vorgehen: Vorgehen entsprechend Vorlage 2016/0994
------------------	--

Planungsrecht: § 34	Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
----------------------------	--

Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:

Eignung:	MFH (EFH)
-----------------	-----------

Altlastverdachtsflächen Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht Festsetzung: WSZ II und IIIa

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

Anbindung ÖPNV Buslinien: 207, 210, 211, 221, 244, N23, S-Bahn Haltepunkt Rheindorf	Leitungen Leitungsart: Fernwärmeleitung, Abwasserleitungen

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

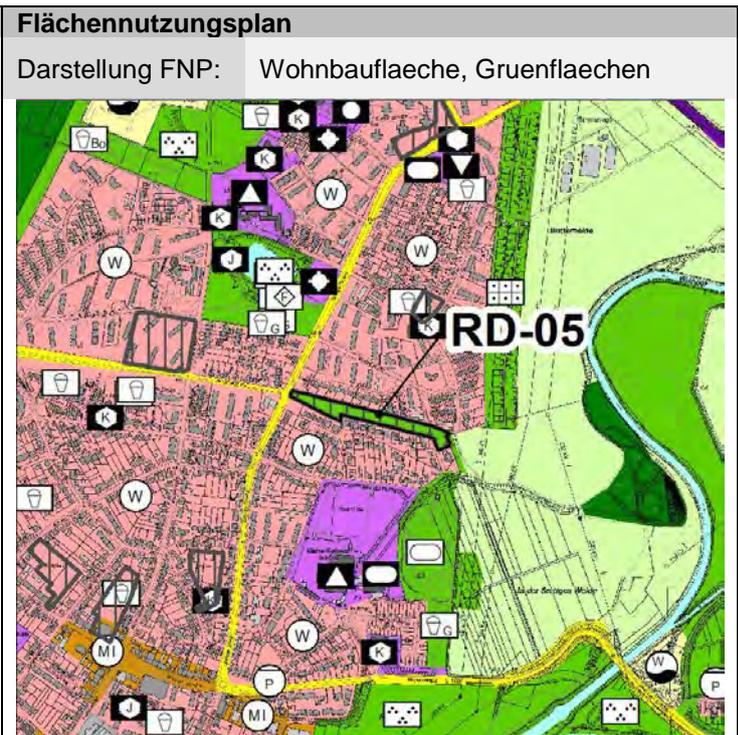
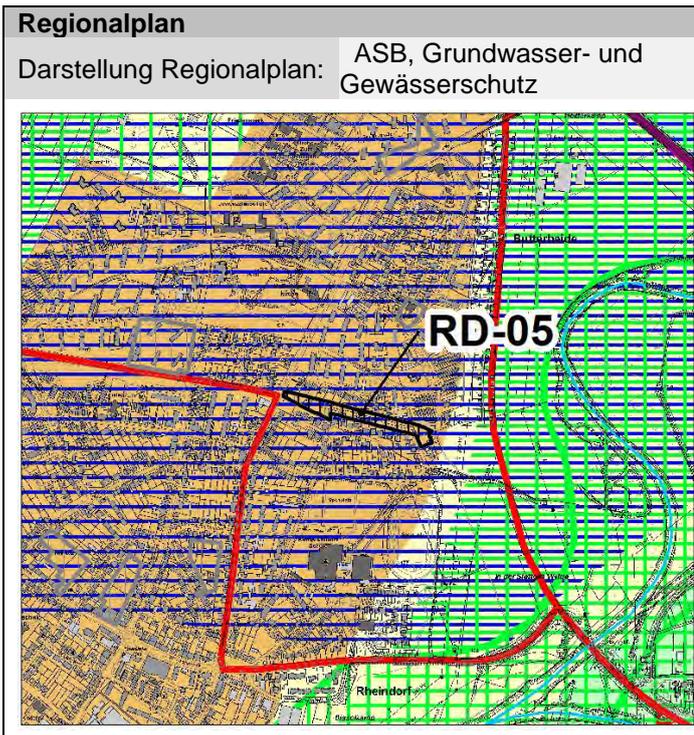
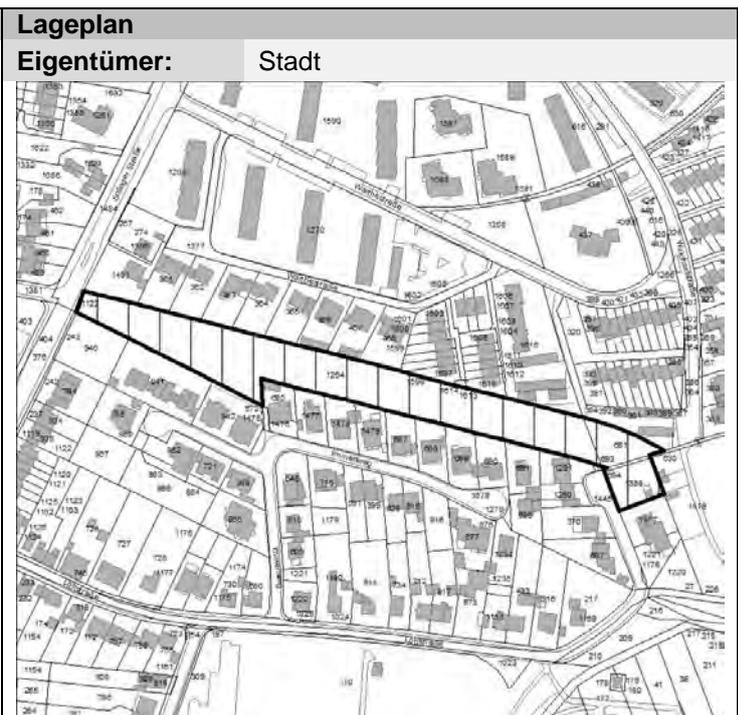
Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	RD-04-A
Stadtteil	Rheindorf
Fläche	1,04 ha
Nettobauland	0,83 ha
Mögliche Bebauung	MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich § 13a	
Immisionen tags/nachts	1	>55 bis 60 dB (A) / >55 bis 60 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Hauptfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	1	Fernwärmeleitung, Abwasserleitungen;WSZ II und IIIa	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	45	gut	

Gemarkung:	Rheindorf	Flur:	3, 8	Flurstück/e:	630, 681, 690, 785, 1264, 1291, 1358, 1477	Größe:	9.981 m ²
-------------------	-----------	--------------	------	---------------------	--	---------------	----------------------



Bemerkung	Weiteres Vorgehen: AG BoMa-Projekt: 1.) Gespräch Bez.Reg. 2.) BPlan Verfahren § 13a, 3.) Vermarktung
------------------	--

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	RD-05
Stadtteil	Rheindorf
Fläche	1,00 ha
Nettobauland	0,80 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	5	>55 bis 60 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	1	Ferngasleitung, Abwasserleitung, Fernmeldekabel, WSZ IIIa	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	57	gut	

Gemarkung:

Schlebusch-Süd

Flur:

7

Flurstück/e:

177

Größe:

33.225 m²

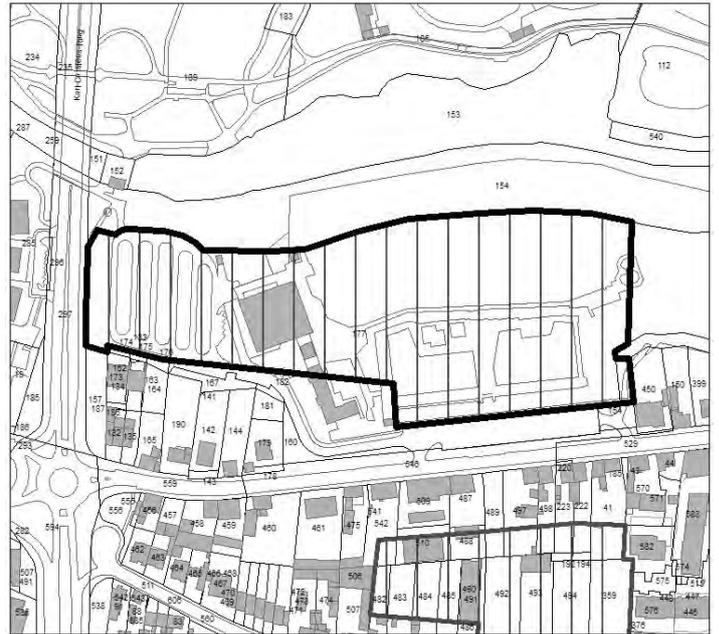
Luftbild



Lageplan

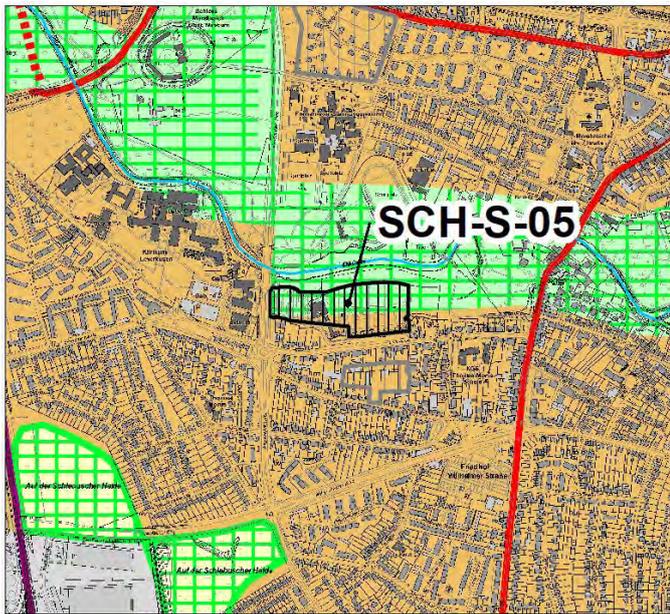
Eigentümer:

Stadt



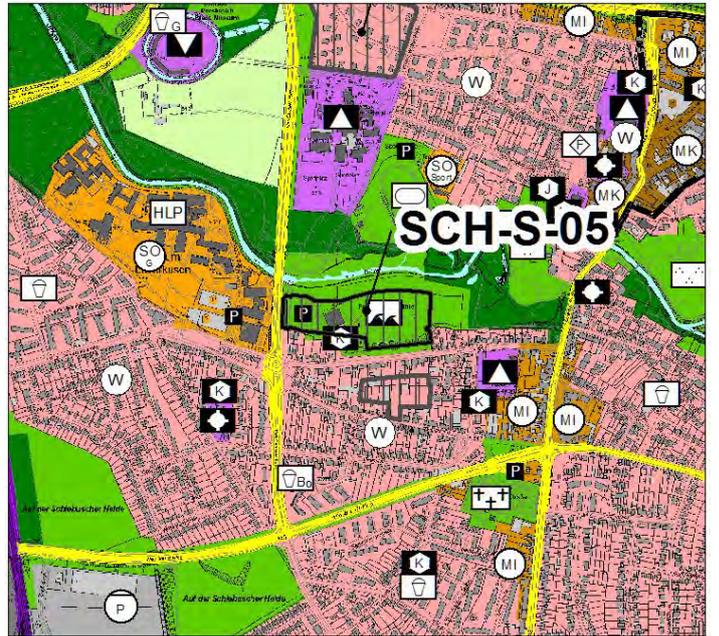
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum, Regionaler Grünzug, Schutz der Landschaft, ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

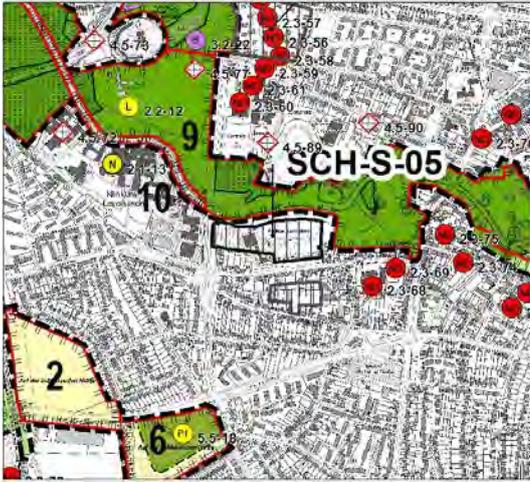


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

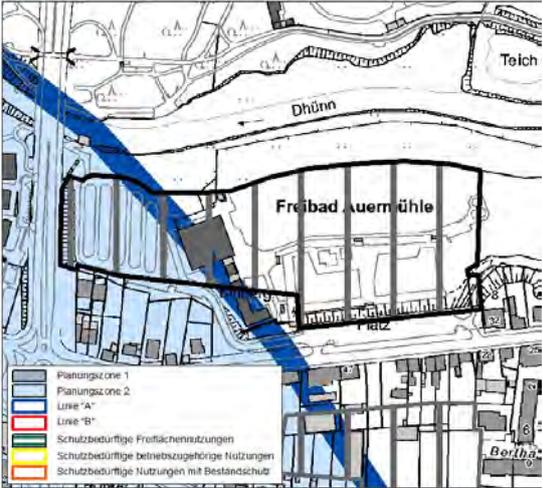
1.) Planverfahren, 2.) Vermarktung

Planungsrecht: BP erforderlich	Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
---------------------------------------	--

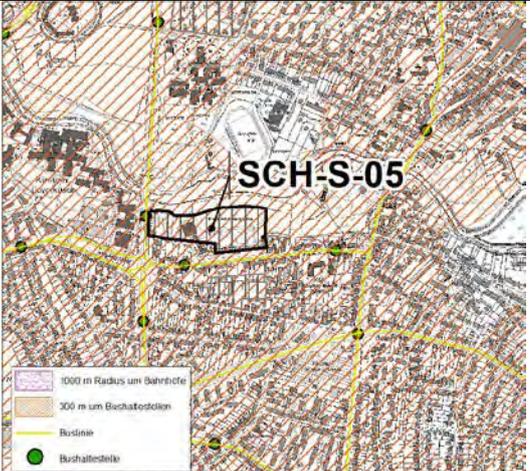
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:
	

Eignung:	MFH u.EFH
-----------------	-----------

Altlastverdachtsflächen Nummer: SE2237	Wasserrecht Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar
--	--

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Planungszone 2 DN
	

Anbindung ÖPNV Buslinien: 207, 209, 210, 211, 217, 222, 224, 227, N24	Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt
---	--

	
---	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	SCH-S-05
Stadtteil	Schlebusch-Süd
Fläche	3,32 ha
Nettobauland	2,66 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	1	nein	
Immisionen tags/nachts	1	>65 bis 70 dB (A) / >55 bis 60 dB (A)	
Altlasten	3	Altablagerung Hauptfläche	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	49	gut	

Gemarkung: Steinbüchel

Flur: 4

Flurstück/e: 288

Größe: 32.325 m²

Luftbild



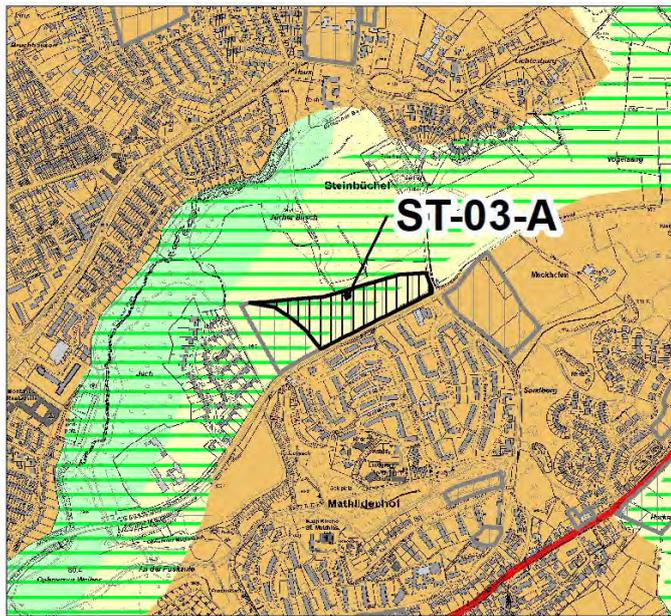
Lageplan

Eigentümer: Bayer



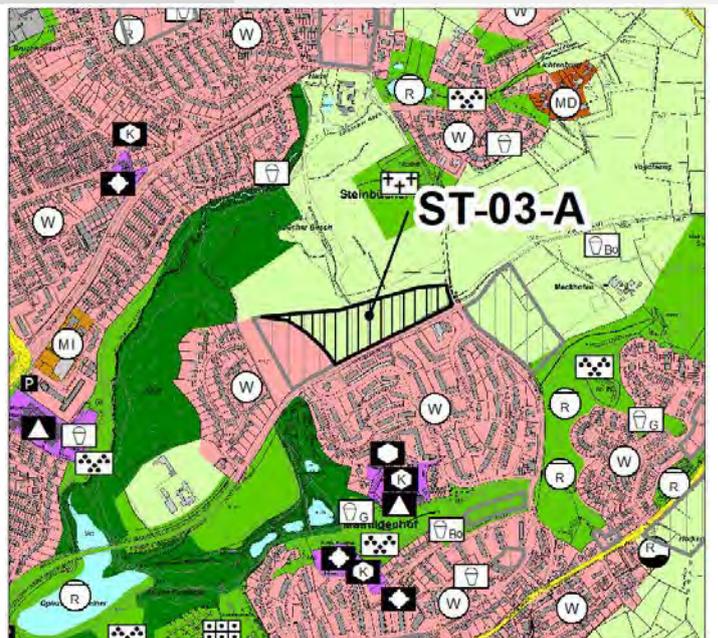
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum, Regionaler Grünzug



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

AG BoMa-Projekt: 1.) Planungsvertrag, 2.) BP Verfahren, 3.) Investorensuche ab Frühzeitiger Beteiligung, zusammen mit ST-03-B

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	ST-03-A
Stadtteil	Steinbüchel
Fläche	3,23 ha
Nettobauland	2,59 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	
Bebauungsplan	1	nein	
Immisionen tags/nachts	5	>55 bis 60 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	1	Biotopverbund Fläche VB-K-4908-003 betroffen	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	39	befriedigend	

Gemarkung: Steinbüchel

Flur: 15

Flurstück/e: 72, 750

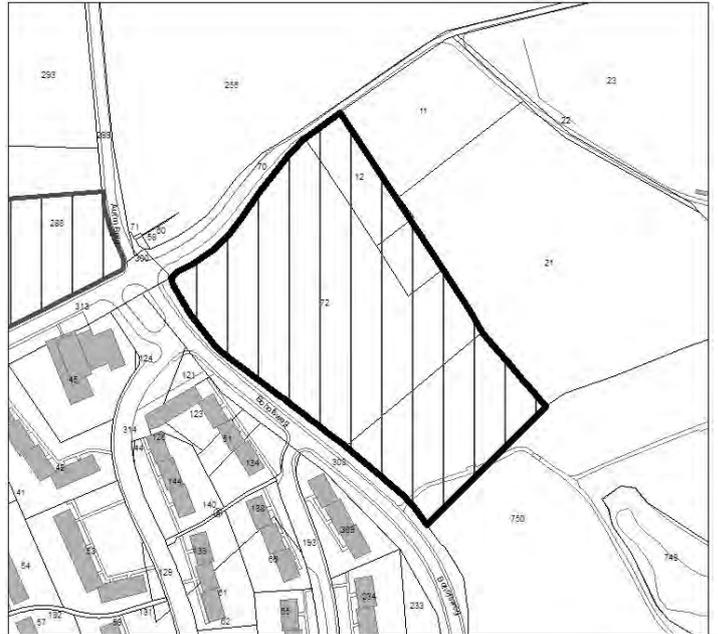
Größe: 27.690 m²

Luftbild



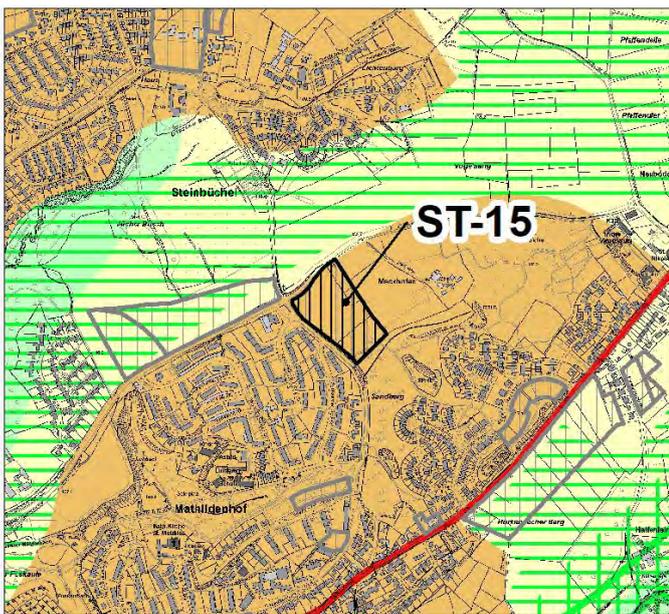
Lageplan

Eigentümer: Stadt



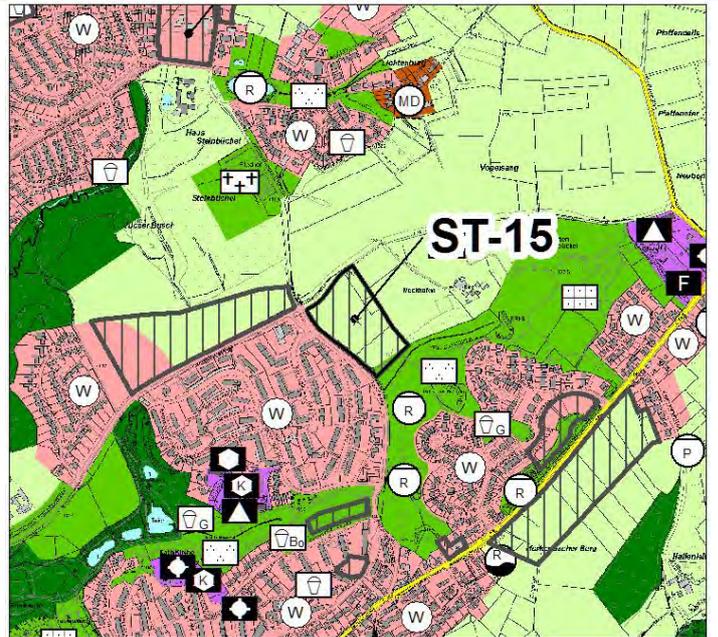
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft, Gruenflaechen

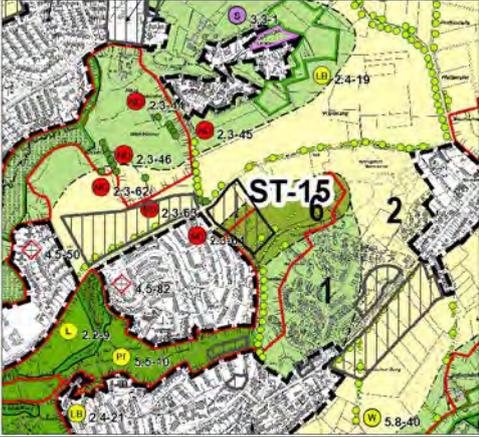


Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

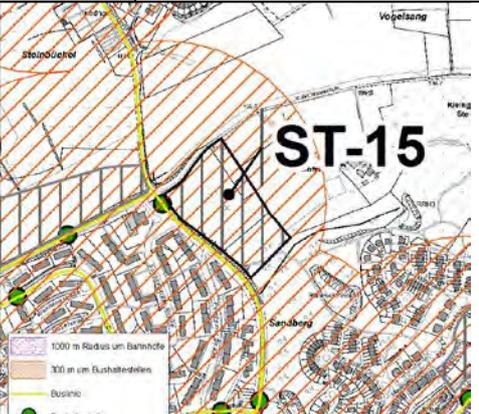
AG BoMa-Projekt: 1.) FNP/ BPlan Verfahren, 2.) Vermarktung

Planungsrecht:	BP/FNP/LP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Rechtskräftig:35 / III Wohnbereich Sandberg + Kleingartenanlage Meckhofen Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	---------------------------------	-----------------------	---

<p>Landschaftsplan</p> <p>Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:</p> <p>Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen, Anreicherung LSG</p> 	<p>Bebauungsplan</p> <p>B-Plan Festsetzungen:</p> <p>öffentliche Grünfläche, größtenteils außerhalb B-Plan</p>  <p>Eignung: MFH u.EFH</p>
---	--

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Biotopverbund Fläche VB-K-4908-003 betroffen	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar
	

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 207, 231, N24	Leitungsart: Keine Leitung bekannt
	

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	ST-15
Stadtteil	Steinbüchel
Fläche	2,77 ha
Nettobauland	2,22 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft, Grünflächen	
Landschaftsplan	1	Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufhebung durch Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	5	>55 bis 60 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	1	Biotopverbund Fläche VB-K-4908-003 betroffen	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	55	gut	

Gemarkung:

Steinbüchel

Flur:

19,
20, 26

Flurstück/e:

78, 82, 230, 231,
232, 233, 389, 440,
441, 442, 443, 517,
522, 523, 527, 619

Größe:

49.980 m²

Luftbild



Lageplan

Eigentümer:

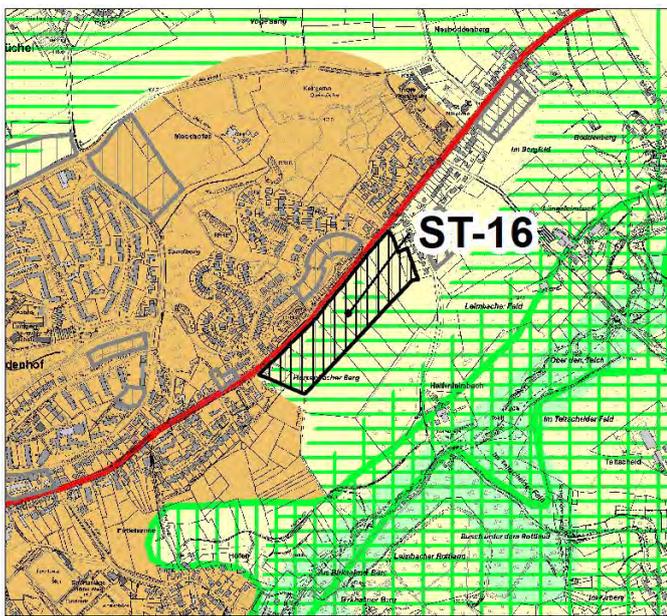
Privat/Stadt



Regionalplan

Darstellung Regionalplan:

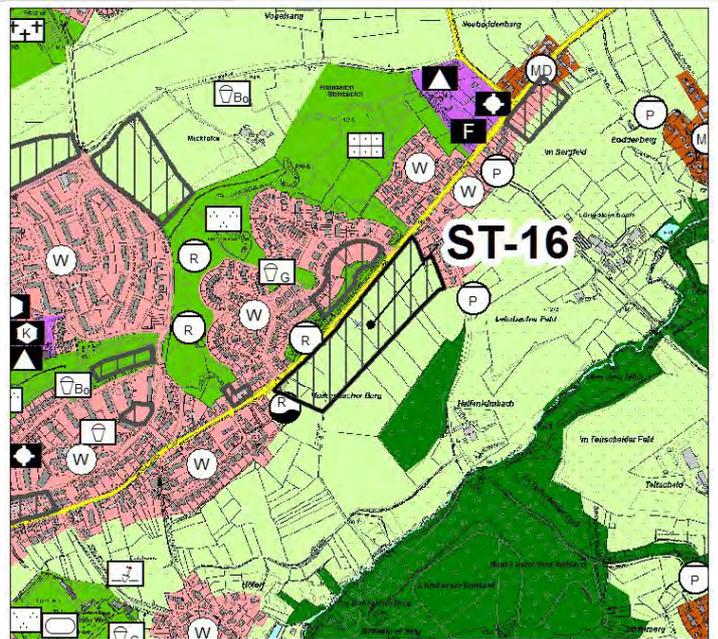
Allgemeiner Freiraum,
Regionaler Grünzug



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP:

Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

- 1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Gespräch Bez. Reg. Regionalplan/ FNP Änderung, 3.) Artenschutzgutachten, 4.) Investorensuche, 5.) Planungsvertrag, 6.) FNP/ BPlan Verfahren

Planungsrecht:	BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen

Bebauungsplan

B-Plan Festsetzungen:

Eignung: MFH u.EFH

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen:	Störfallproblematik
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 213, 216, 260	Leitungsart: Ferngasleitung, Lichtwellenleiterkabel, Wasserlei*

Stellungnahmen Fachbereiche:

Stand: August.2018

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	ST-16
Stadtteil	Steinbüchel
Fläche	5,00 ha
Nettobauland	4,00 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	5	ja	
Immisionen tags/nachts	3	>60 bis 65 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	1	Ferngasleitung, Lichtwellenleiterkabel, Wasserlei*	
Eigentumsverhältnisse	3	Privat/Stadt	
Bewertung	43	gut	

Gemarkung: Steinbüchel

Flur: 26

Flurstück/e: 238, 434, 435

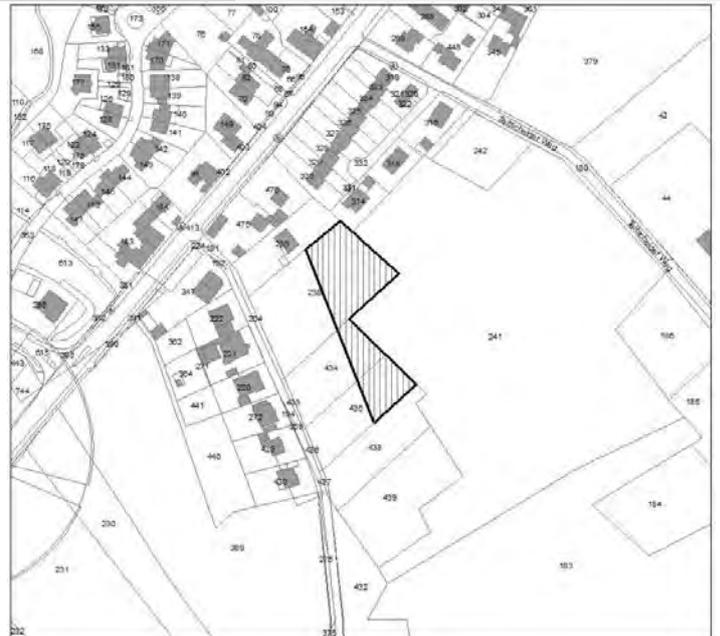
Größe: 3.288 m²

Luftbild



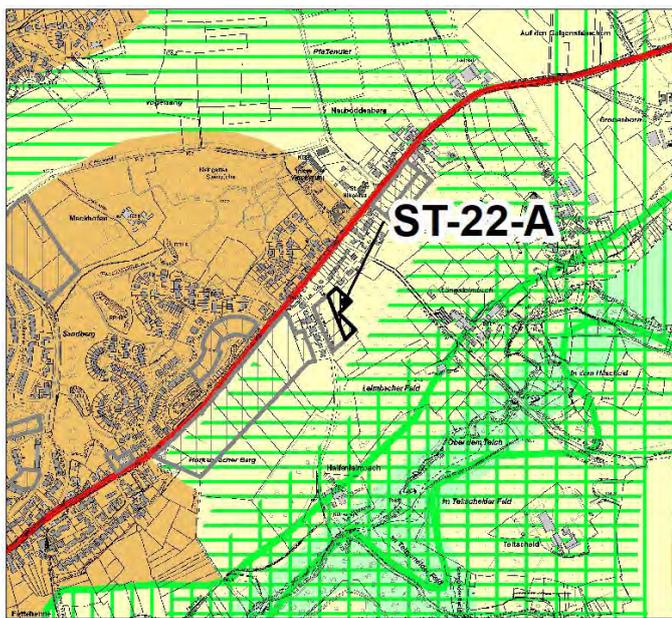
Lageplan

Eigentümer: Privat



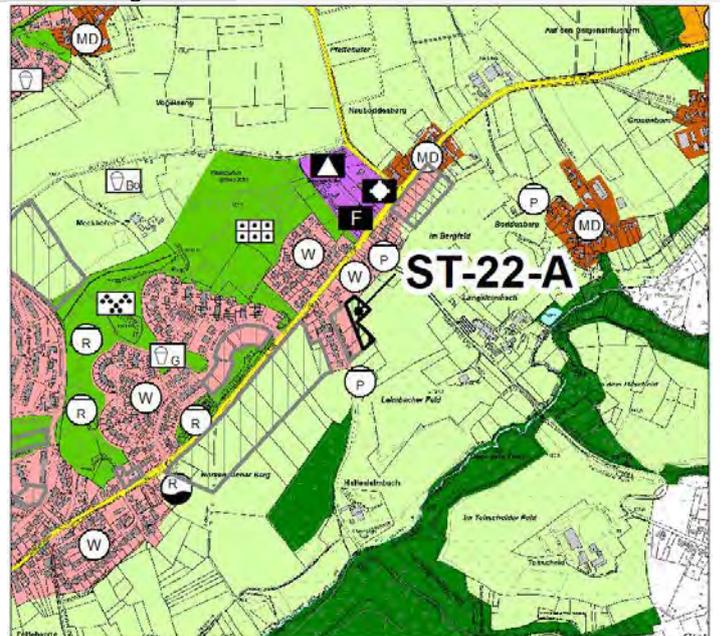
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

Testentwurf, Gespräch Eigentümer, ggf. Investorensuche, BPlanverfahren, zusammen mit ST-22-A

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	ST-22-A
Stadtteil	Steinbüchel
Fläche	0,33 ha
Nettobauland	0,26 ha
Mögliche Bebauung	EFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	2	mehr als 1.500 m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	6	innerhalb des Busradius	
Regionalplan	1	Allgemeiner Freiraum	
Flächennutzungsplan	1	Flächen für Landwirtschaft	
Landschaftsplan	1	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	
Bebauungsplan	3	§ 34, § 35	
Immisionen tags/nachts	5	<55 dB (A) / <50 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	1	Abwasserleitungen	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	37	befriedigend	

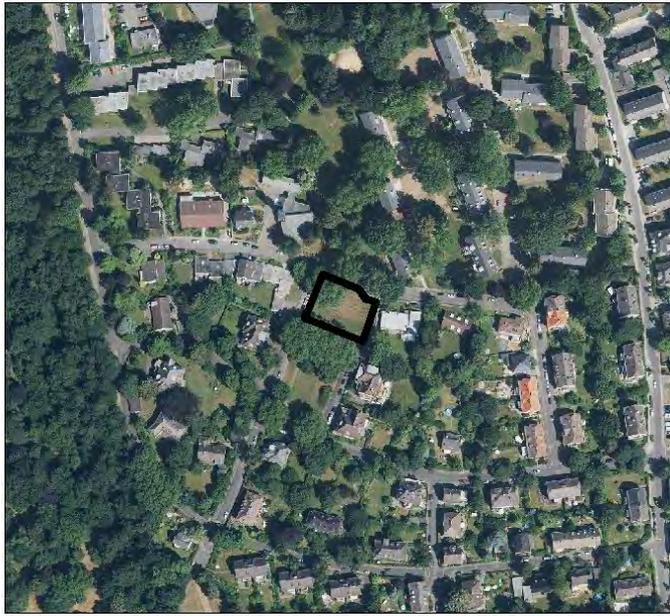
Gemarkung: Wiesdorf-Ost

Flur: 23

Flurstück/e: 365

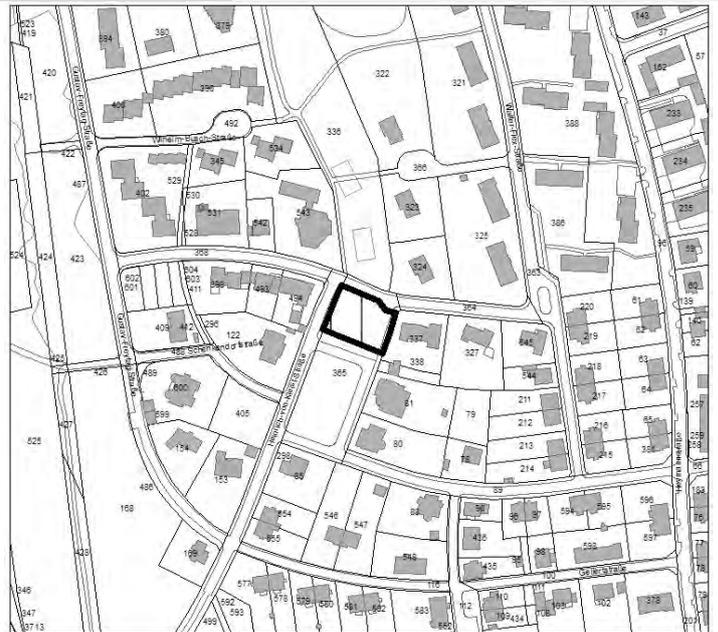
Größe: 1.104 m²

Luftbild



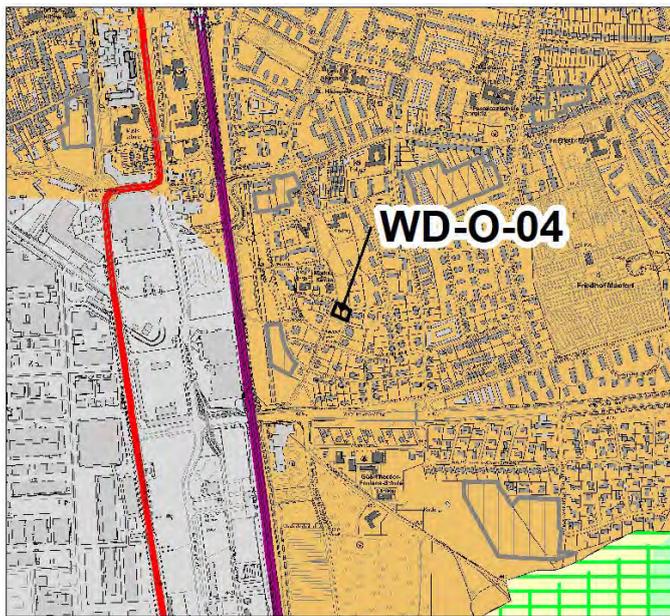
Lageplan

Eigentümer: Stadt



Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen, Wohnbauflaeche

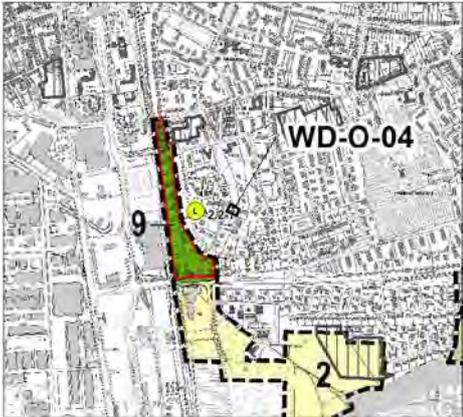


Bemerkung

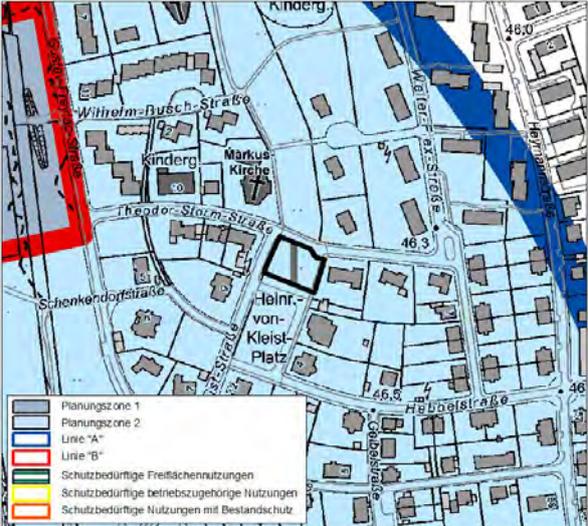
Weiteres Vorgehen:

AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, 2.) Abstimmung 63: Baurechtklärung, 3.) Bezirk I, 4.) Vermarktung

Planungsrecht: §34, §35	Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
--------------------------------	--

Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes: 	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen: Eignung: MFH u.EFH
--	---

Altlastverdachtsflächen Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Wasserrecht Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar
---	--

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Planungszone 2 Chempark 
---	---

Anbindung ÖPNV Buslinien: 204, Bahnhof Leverkusen-Mitte 	Leitungen Leitungsart: Keine Leitung bekannt
--	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	Stand: August.2018
-------------------------------------	--------------------

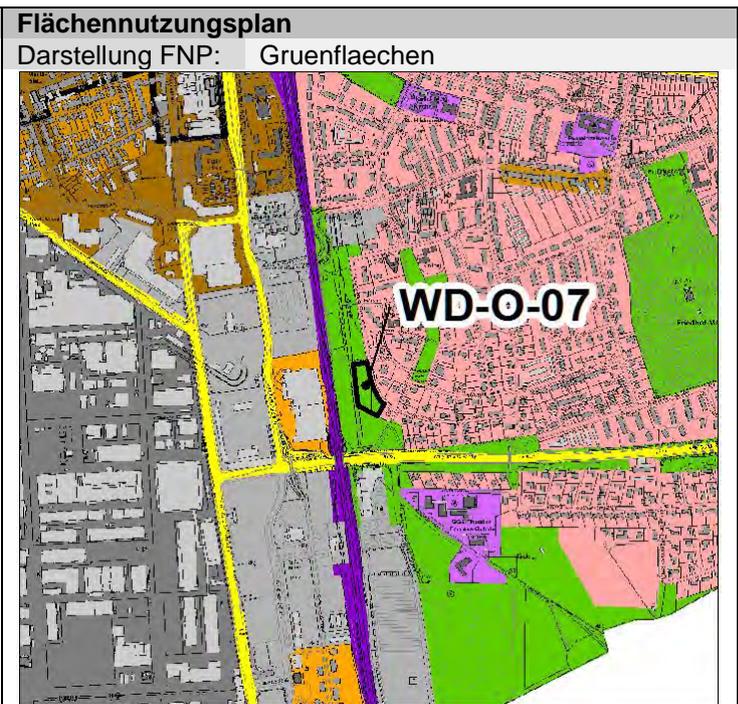
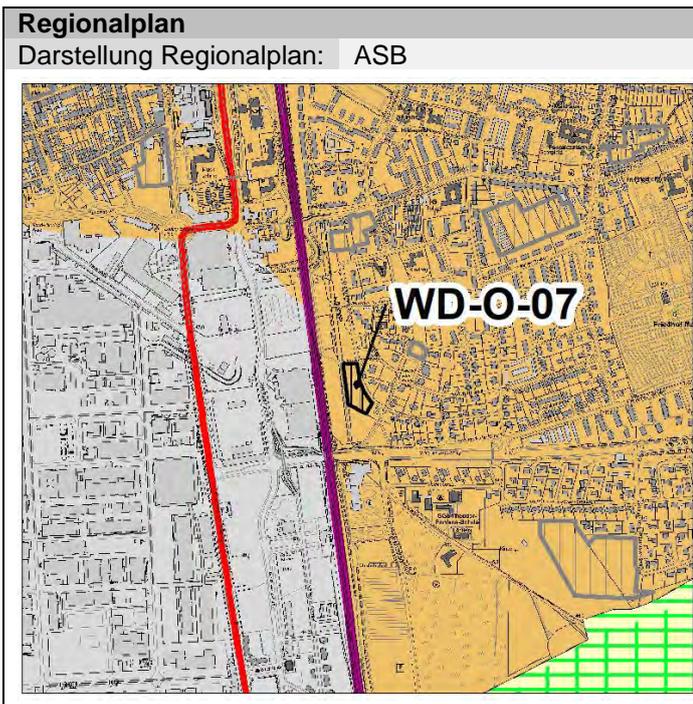
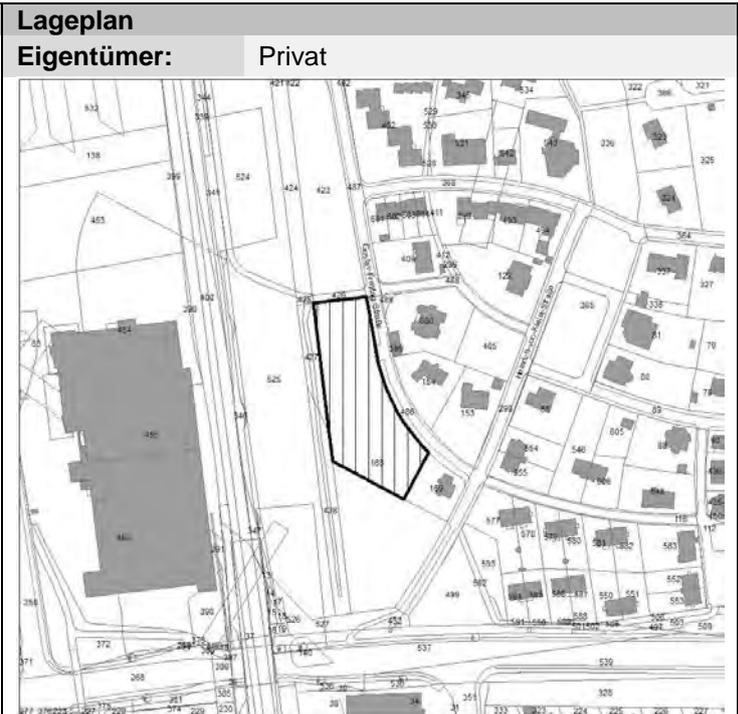
Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	WD-O-04
Stadtteil	Wiesdorf-Ost
Fläche	0,11 ha
Nettobauland	0,09 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	10	bis 500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	3	Wohnbaufläche, Grünflächen	
Landschaftsplan	5	keine Einschränkung	
Bebauungsplan	3	§ 34, § 35	
Immisionen tags/nachts	3	>55 bis 60 dB (A) / >50 bis 55 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	5	Stadt	
Bewertung	65	sehr gut	

Gemarkung:	Wiesdorf-Ost	Flur:	23	Flurstück/e:	168, 423 beide z.T.	Größe:	6.000 m ²
-------------------	--------------	--------------	----	---------------------	---------------------	---------------	----------------------



Bemerkung

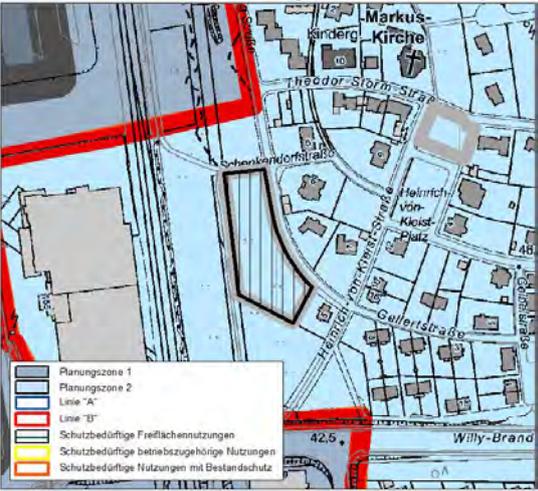
Weiteres Vorgehen:
FNP Änderung, BP erforderlich

Planungsrecht:	BP/FNP Änderung erforderlich	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung
-----------------------	------------------------------	-----------------------	--

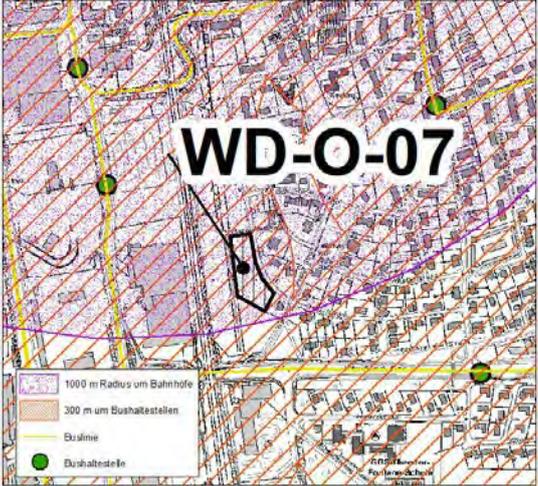
Landschaftsplan Ziele und Festsetzungen: Erhaltung von Grünflächen Landschaftsplan: LSG	Bebauungsplan B-Plan Festsetzungen:
	

Eignung:	EFH
-----------------	-----

Altlastverdachtsflächen	Wasserrecht
Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche	Festsetzung: Keine Betroffenheit erkennbar

Ausgleichsflächen: Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar	Störfallproblematik Betroffenheit: Planungszone 2 Chempark
	

Anbindung ÖPNV	Leitungen
Buslinien: 208, 220, 232, 250, 255, Bahnhof Leverkusen-Mitte	Leitungsart: Keine Leitung bekannt

	
---	--

Stellungnahmen Fachbereiche:	
-------------------------------------	--

Flächensteckbrief



Wohnungsbaupotenzialfläche	WD-O-07
Stadtteil	Wiesdorf-West
Fläche	0,60 ha
Nettobauland	0,48 ha
Mögliche Bebauung	EFH / MFH

Bewertung	Punkte	Attribute	
Nahversorgung	6	bis 1.500m	
Soziale Infrastruktur	6	bis 1.500m	
Öffentlicher Personennahverkehr	10	innerhalb des S-Bahn und Busradius	
Regionalplan	5	Allgemeiner Siedlungsbereich	
Flächennutzungsplan	1	Grünflächen	
Landschaftsplan	3	Erhaltung von Grünflächen	
Bebauungsplan	3	ja, Änderung erforderlich	
Immisionen tags/nachts	1	>65 bis 70 dB (A) / >55 bis 60 dB (A)	
Altlasten	5	keine	
Ausgleich	5	keine Ausgleichsfläche oder Biotopverbundfläche	
Sonstige Betroffenheit	5	keine	
Eigentumsverhältnisse	1	Privat	
Bewertung	51	gut	