FORSCHUNG
BERATUNG
FÜR WOHNEN
IMMOBILIEN
UND UMWELT
G M B H

Wohnungsbauprogramm Leverkusen 2030+

Anhang

Flächensteckbriefe

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:

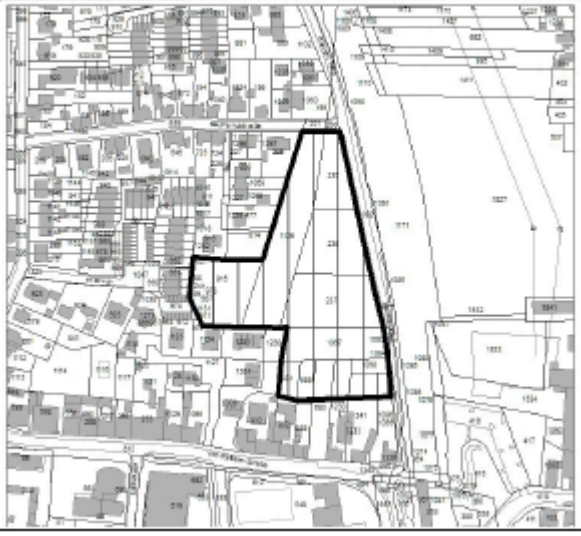
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BG-07

Gemarkung:	Bürrig	Flur:	4	Flurstück/e:	235, 236, 237, 241, 680, 689, 815, 831, 1097, 1098, 1099, 1126, 1230	Größe:	16.771 m²

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.

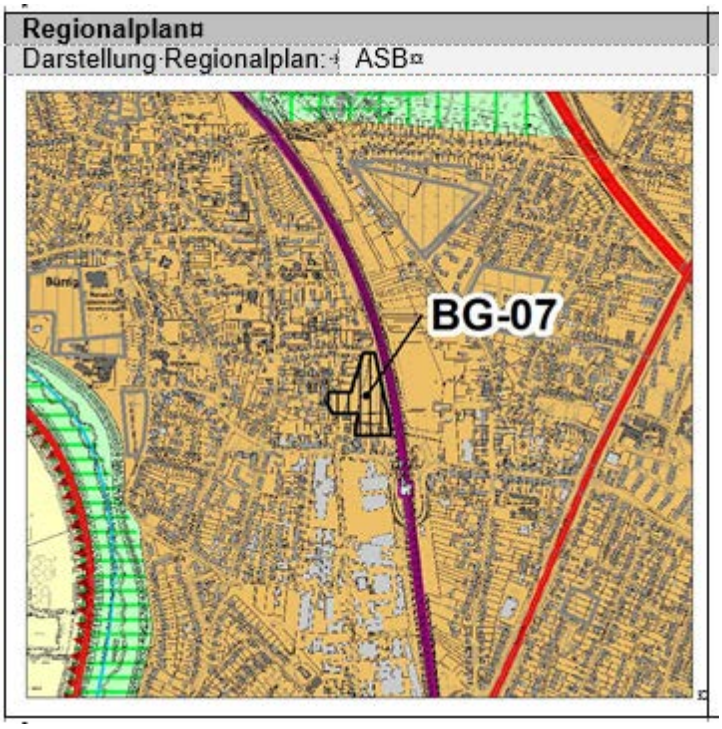
In der folgenden Zeile sind Katasterinformationen, Gemarkung, Flur, Flurstück und Flächengröße dargestellt.

Luftbild und Lageplan mit der Eigentümerstruktur sind die nachfolgenden Informationen:
Die Fläche befindet sich im Besitz verschiedener privater Eigentümer und der Stadt Leverkusen.

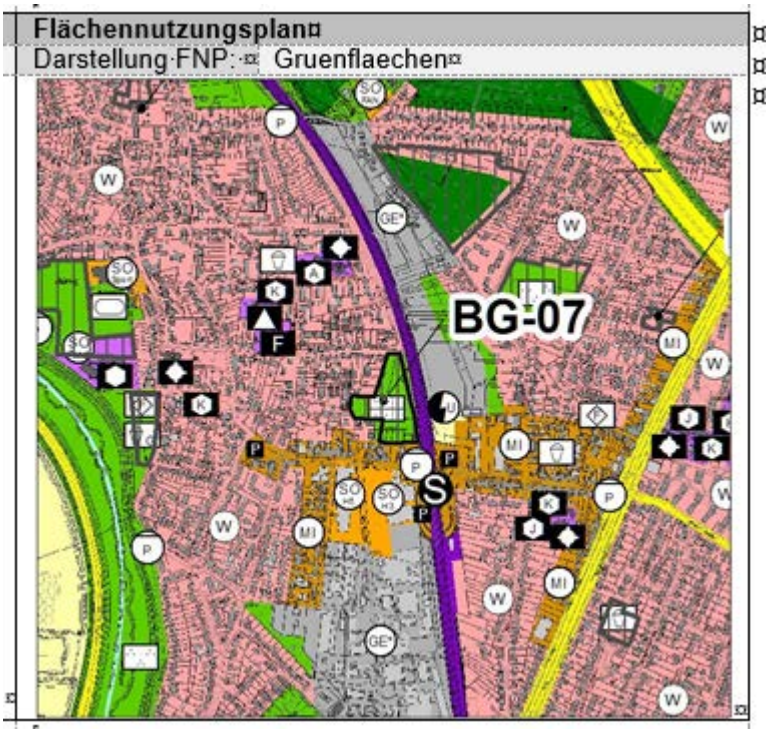
Luftbild	Lageplan Eigentümer: Privat/Stadt
	

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 dargestellte 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 stadtinternen Arbeitsgruppe Bodenmanagment (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 weitern 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:	**Nähe Kita:**
innerhalb Radius 500 m	innerhalb Radius 500 m
Nähe Grundschule:	**Nähe Alteneinrichtung:**
innerhalb Radius 500 m	innerhalb Radius 500 m

Die Nähe zu den Bahnanlagen führt zu höheren Geräuschimmissionen:

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

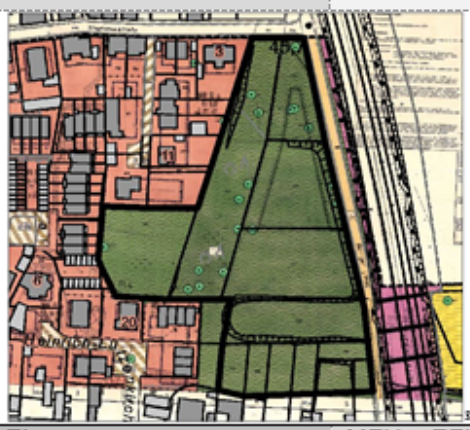
Um hier eine Vergleichbarkeit bei allen Flächen gewährleisten zu können, wurden die Lärmkarten der dem Lärmaktionsplan der Stadt Leverkusen zu Grunde liegenden Informationen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ausgewertet.
Die unmittelbare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

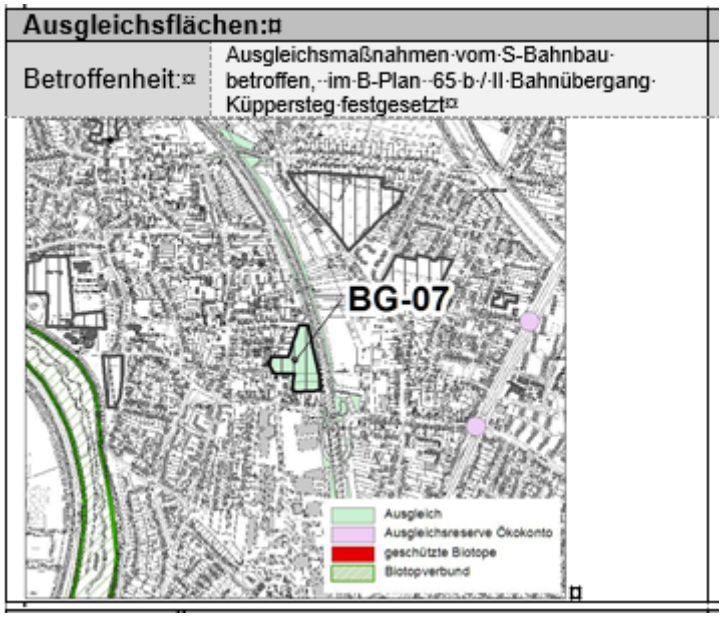
Bebauungsplan·¤	
B-Plan·Festsetzungen:¤	Private·Parkanlage,¤



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.

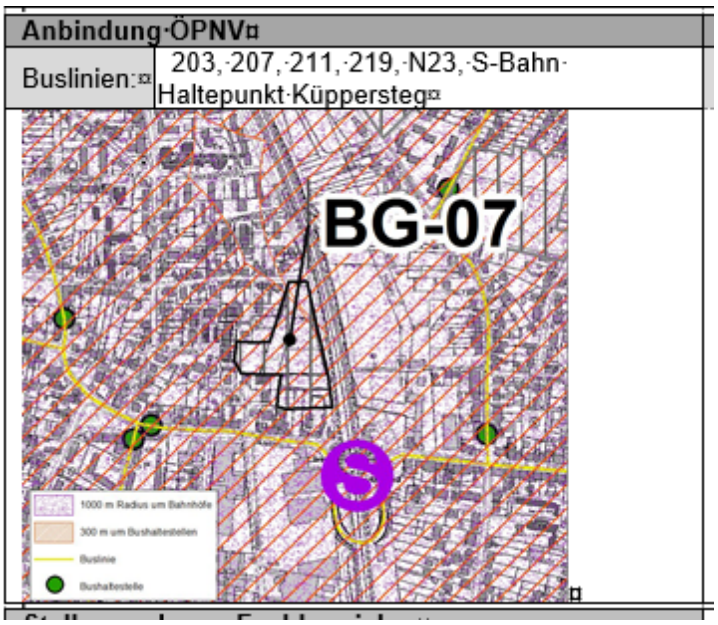
Im Altlastenkataster sind Teilbereiche unter der Ordnungsnummer SW 2023 geführt. In den nachgeordneten Planverfahren muss gutachterlich geprüft werden, ob und inwieweit eine Altlastensanierung möglich ist um hier eine Wohnbaunutzung zu entwickeln.



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.

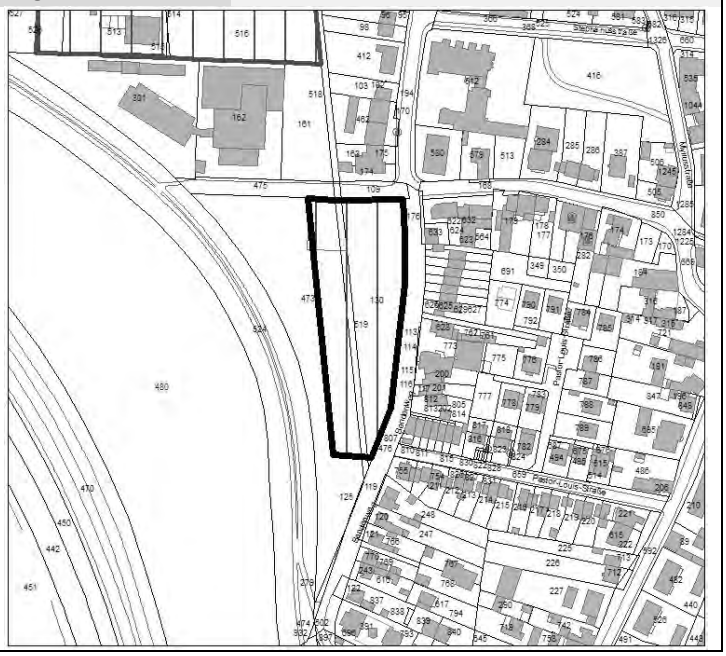
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	1	Nummer: BG-02

Gemarkung:	Bürrig	Flur:	20	Flurstück/e:	130, 473, 519	Größe:	7.596 m²

Luftbild

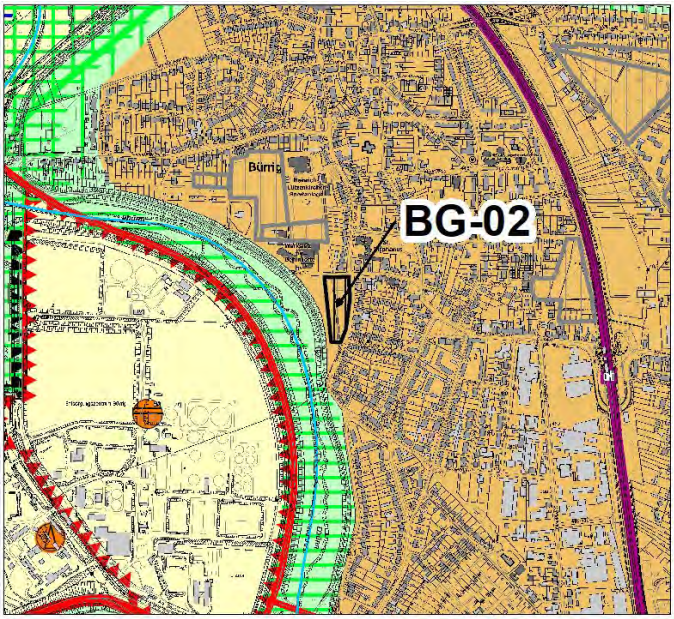
Lageplan

Eigentümer: Stadt



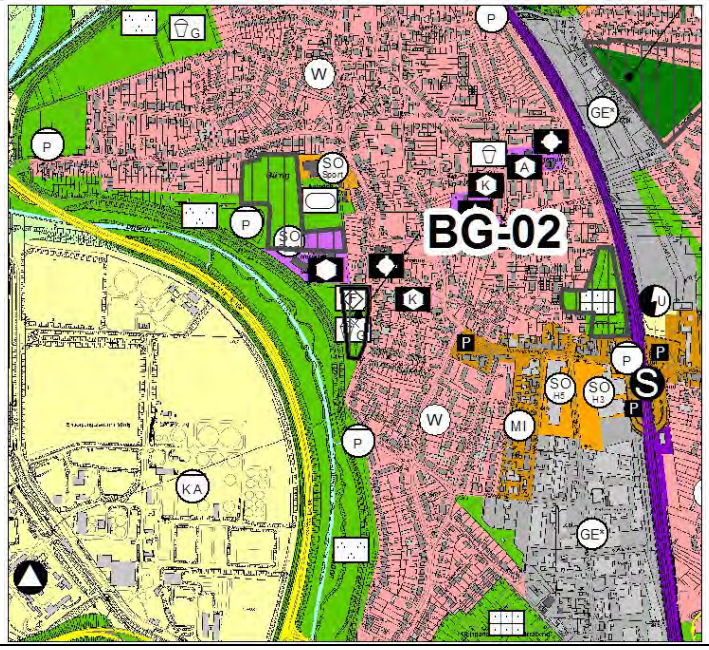
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen



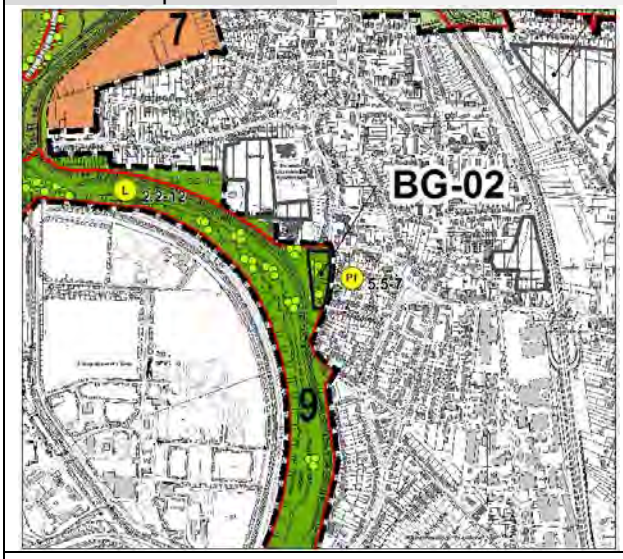
Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	AG BoMa-Projekt: 1.) Testentwurf, BPlan Aufstellung

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	1	Nummer: BG-02

Planungsrecht:	§ 34 / § 35 Parkplatz LP Änderung	Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung

Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Erhaltung von Grünflächen LSG



Bebauungsplan

B-Plan Festsetzungen:

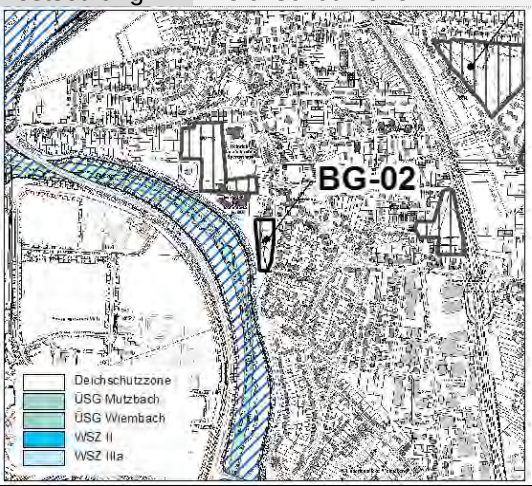
Eignung: MFH u.EFH

Altlastverdachtsflächen

Nummer: Keine bekannte Altlastverdachtsfläche

Wasserrecht

Festsetzung: Deichschutzzone



Ausgleichsflächen:

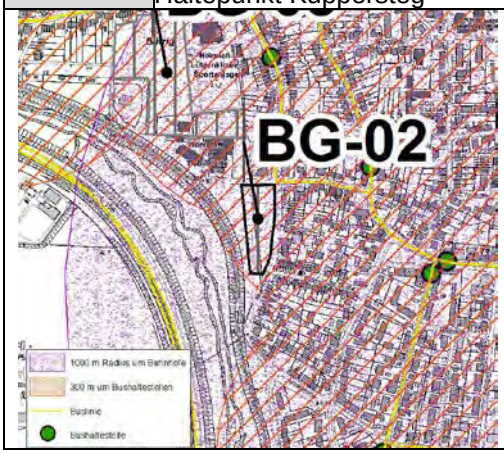
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Störfallproblematik

Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Anbindung ÖPNV

Buslinien: 203, 207, 211, 219, N23, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg



Leitungen

Leitungsart: Keine Leitung bekannt

Stellungnahmen Fachbereiche:

Stand: August.2018

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**

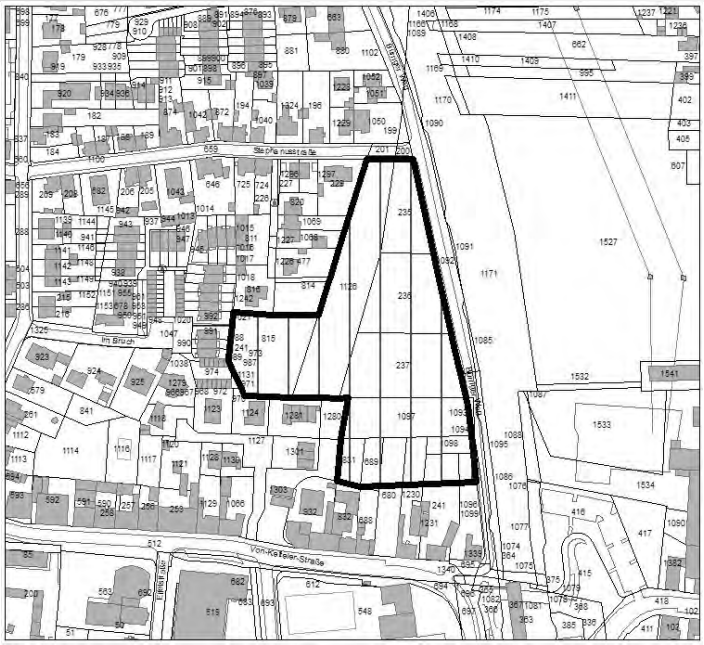
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BG-07

Gemarkung:	Bürrig	Flur:	4	Flurstück/e:	235, 236, 237, 241, 680, 689, 815, 831, 1097, 1098, 1099, 1126, 1230	Größe:	16.771 m²

Luftbild

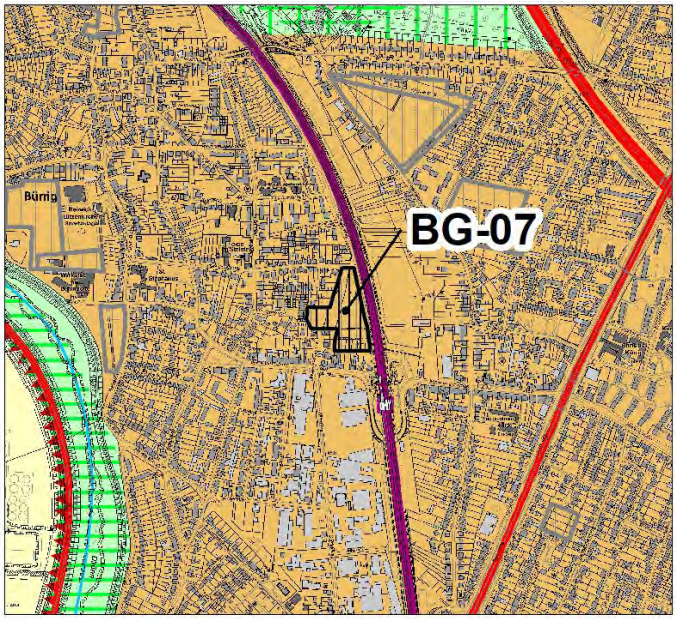
Lageplan

Eigentümer: Privat/Stadt



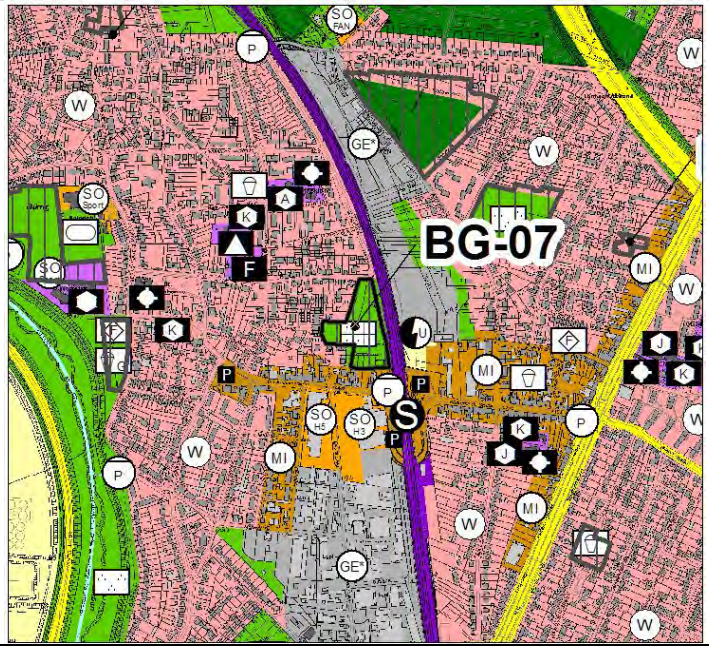
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

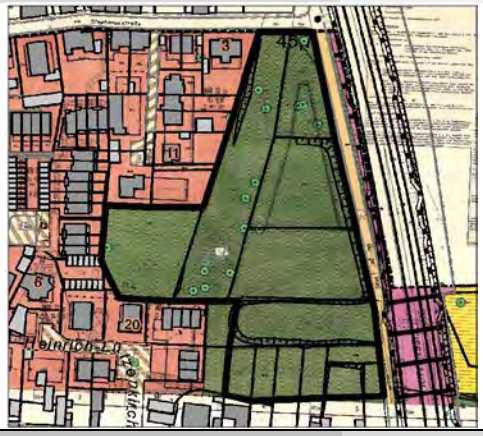


Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	AG BoMa-Projekt: 1.) Altlast Klärung 32, 2.) Testentwurf, 3.) Gespräch mit Eigentümer, 4.) BPlan Aufstellung § 13a

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BG-07

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

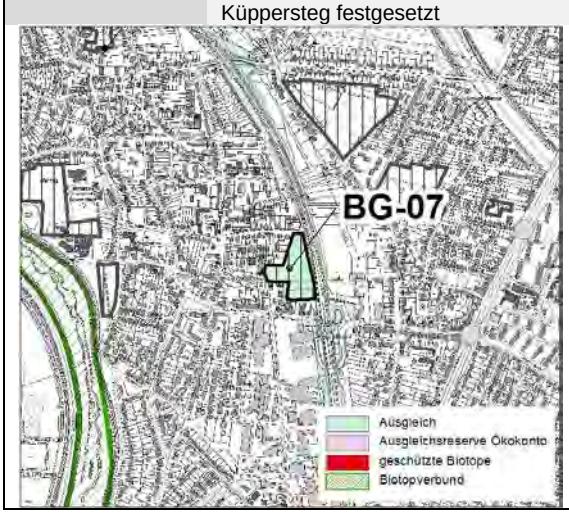
Landschaftsplan		**Bebauungsplan**	
Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:	Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes	B-Plan Festsetzungen:	Private Parkanlage, WR



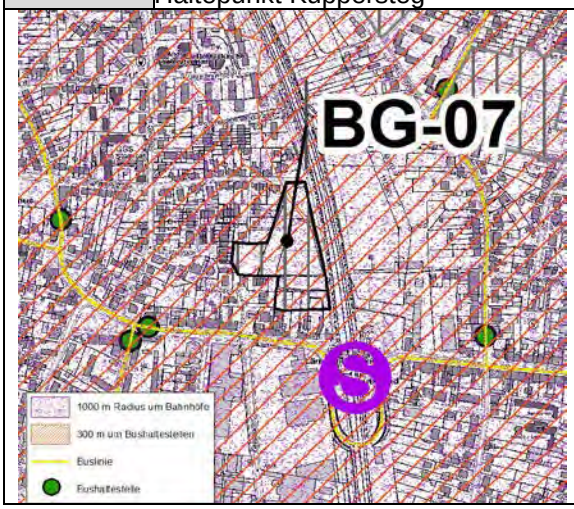
		Eignung:	MFH u.EFH

Altlastverdachtsflächen		**Wasserrecht**	
Nummer:	SW2023	Festsetzung:	Keine Betroffenheit erkennbar

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

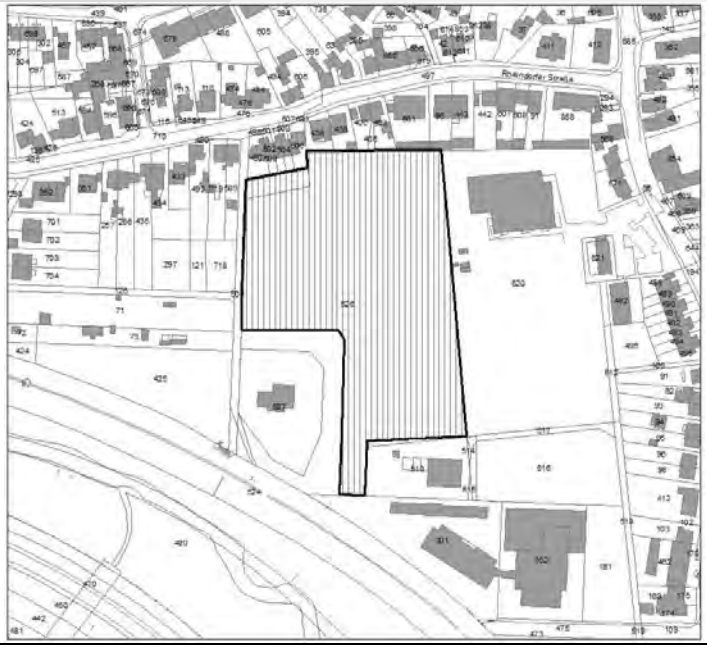
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BG-08-A

Gemarkung:	Bürrig	Flur:	20	Flurstück/e:	526	Größe:	19.400 m²

Luftbild

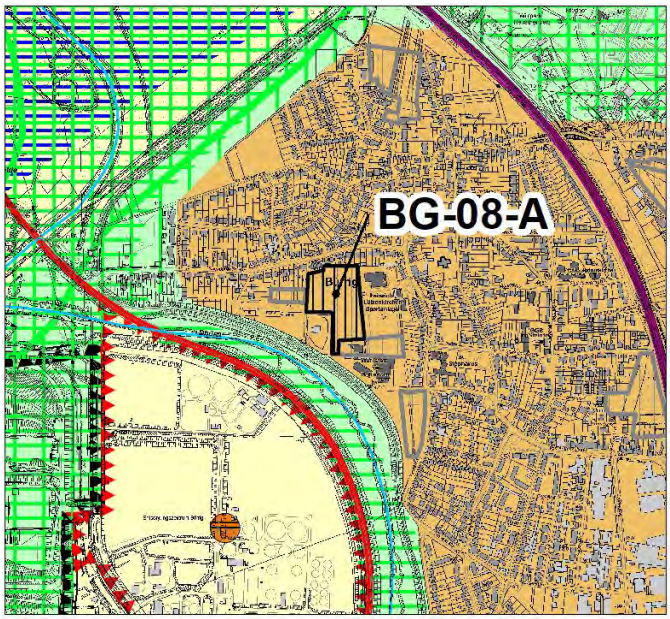
Lageplan

Eigentümer: Stadt



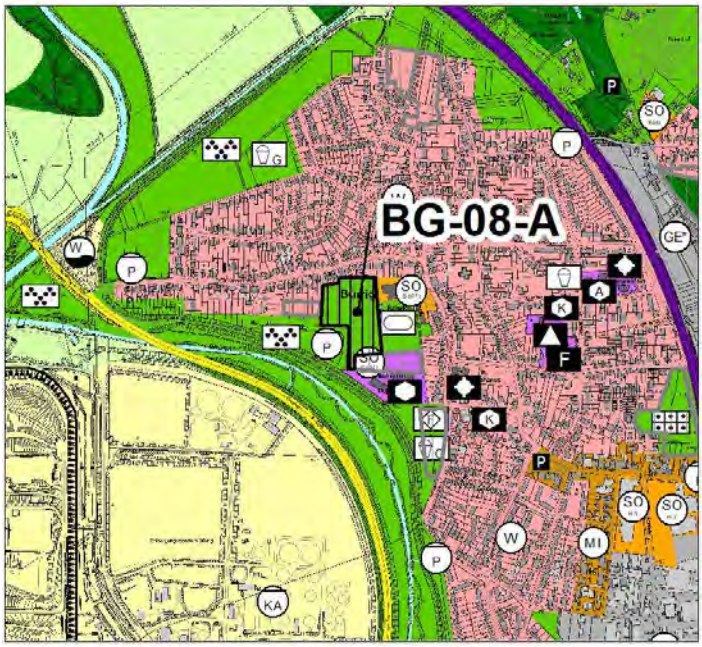
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen



Bemerkung

Weiteres Vorgehen:

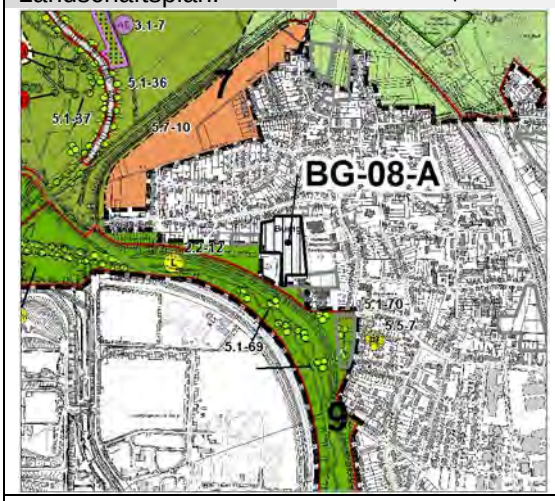
AG BoMa-Projekt: 1.)Testentwurf, Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, 2.) BPlan Änderung § 13a, zusammen mit BG-08-B

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BG-08-A

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

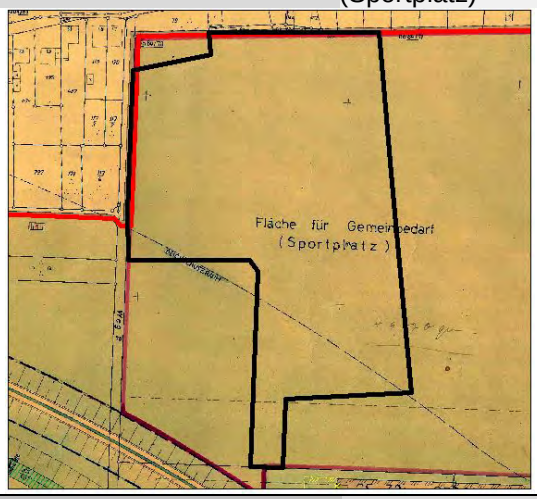
Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes



Bebauungsplan

B-Plan Festsetzungen: Fläche für Gemeinbedarf (Sportplatz)



Eignung: MFH u.EFH

Altlastverdachtsflächen

Nummer: AW0004

Wasserrecht

Festsetzung: Deichschutzzone

Ausgleichsflächen:

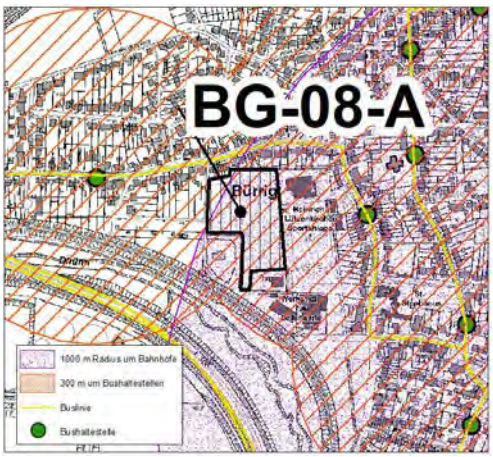
Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

Störfallproblematik

Betroffenheit: Keine Betroffenheit erkennbar

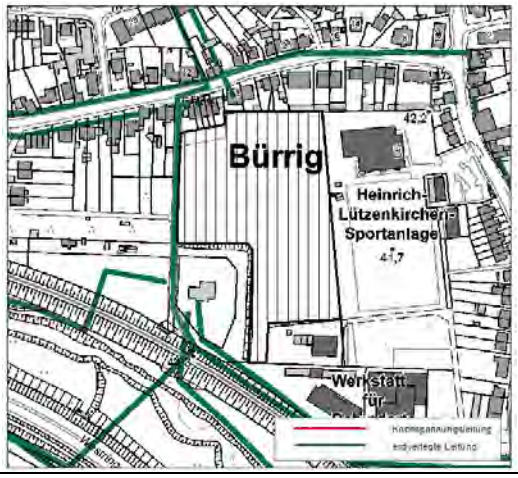
Anbindung ÖPNV

Buslinien: 207, 211, 219, N23, S-Bahn Haltepunkt Küppersteg



Leitungen

Leitungsart: Abwasserleitung



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**

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-02

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

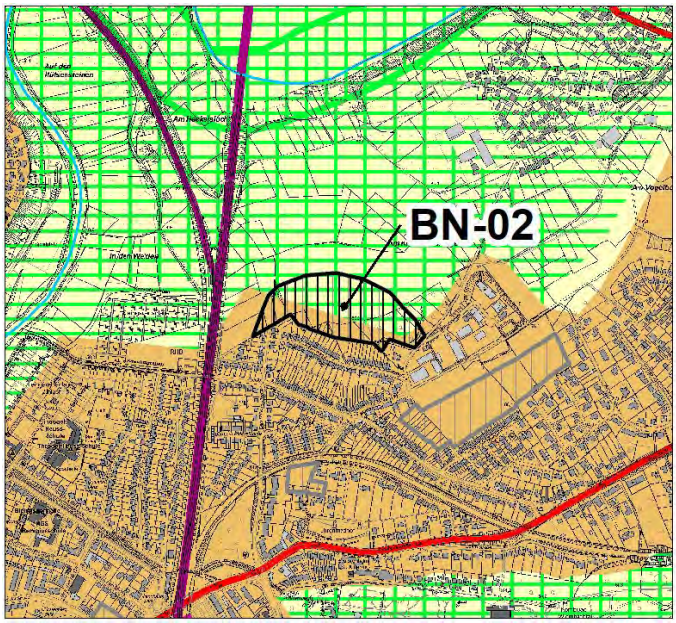
Luftbild

Lageplan

Eigentümer: Privat

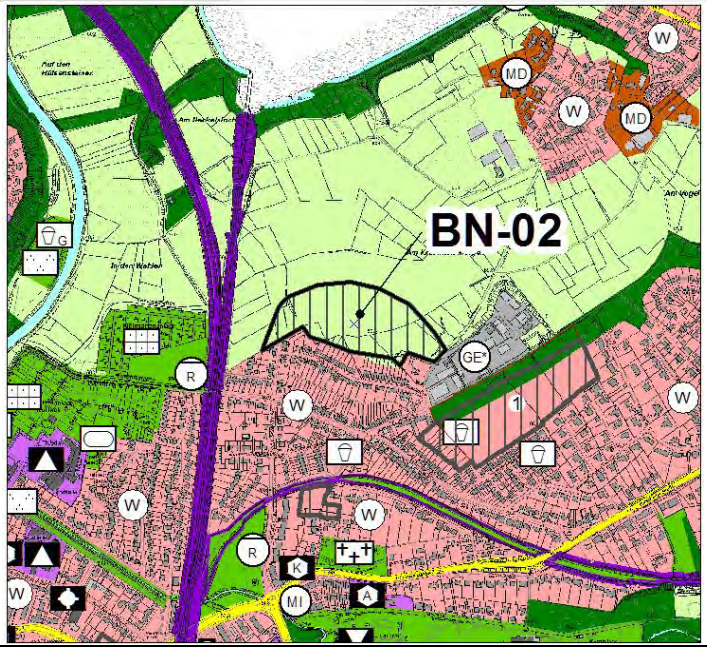
Regionalplan

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



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

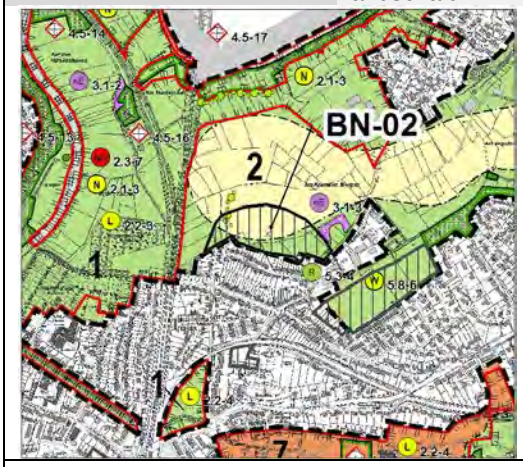
Weiteres Vorgehen:

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

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-02

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

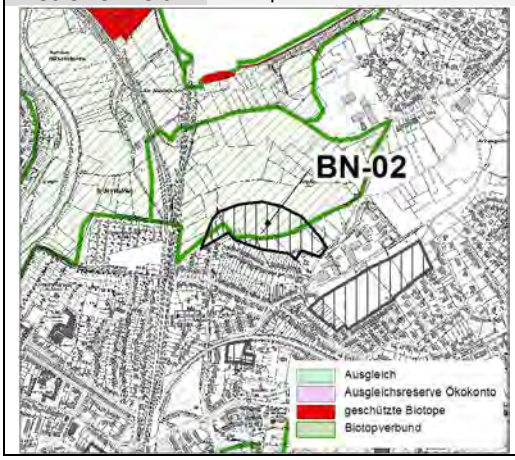
Landschaftsplan		**Bebauungsplan**	
Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft	B-Plan Festsetzungen:	



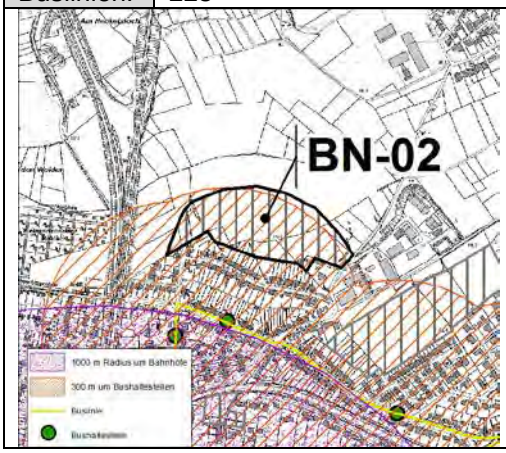
Eignung:	EFH

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

Ausgleichsflächen:		**Störfallproblematik**	
Betroffenheit:	Biotopverbund Fläche VB-K-4907-008 betroffen	Betroffenheit:	Keine Betroffenheit erkennbar



Anbindung ÖPNV		**Leitungen**	
Buslinien:	223	Leitungsart:	Keine Leitung bekannt



Stellungnahmen Fachbereiche:	
	Stand: August.2018

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**

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-09

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

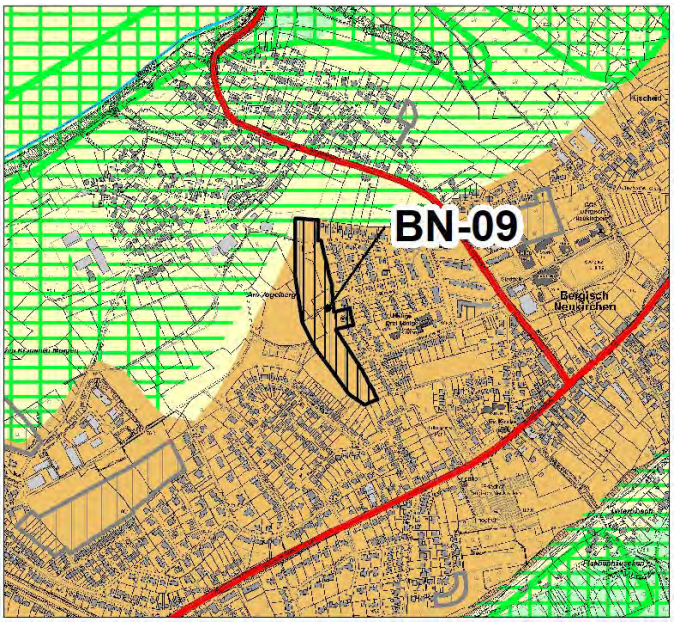
Luftbild

Lageplan

Eigentümer: Privat

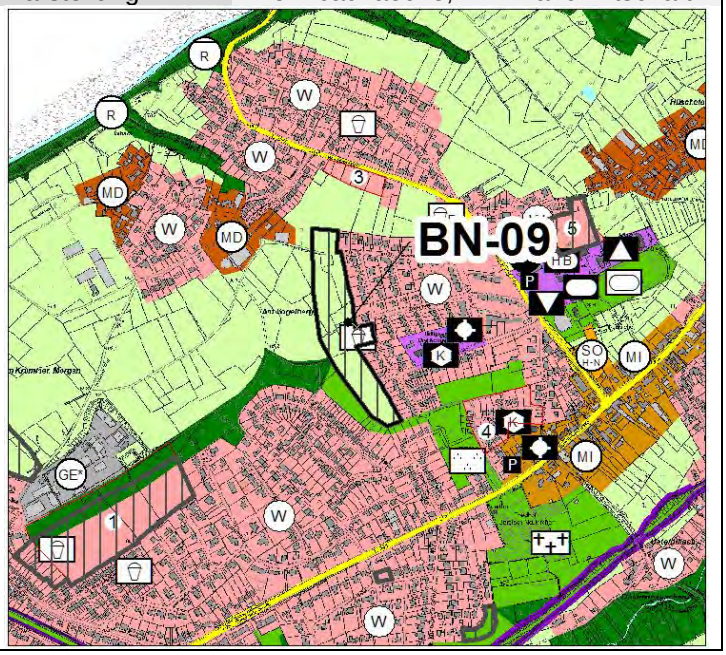
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wohnbauflaeche, Fl. f. Landwirtschaft

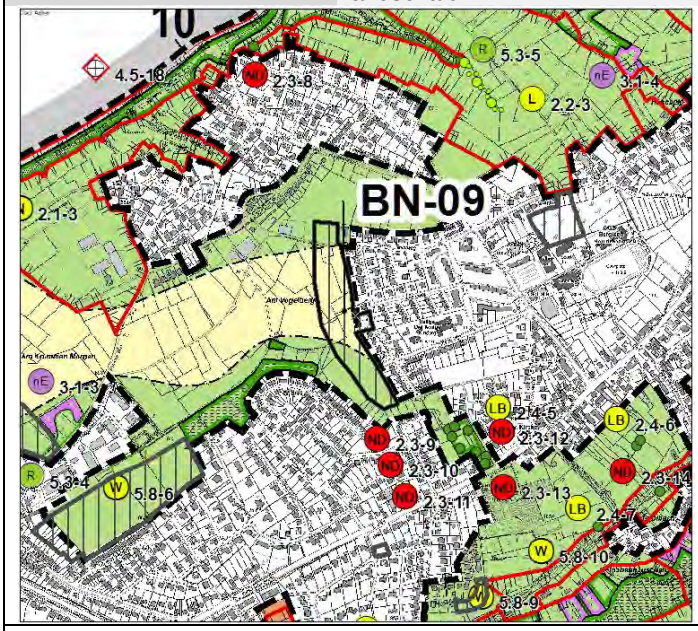


Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Gespräch Bez.Reg., 3.) Investorensuche, 4.) FNP/ BPlan Verfahren

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-09

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

Landschaftsplan		Bebauungsplan	
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	B-Plan Festsetzungen:	

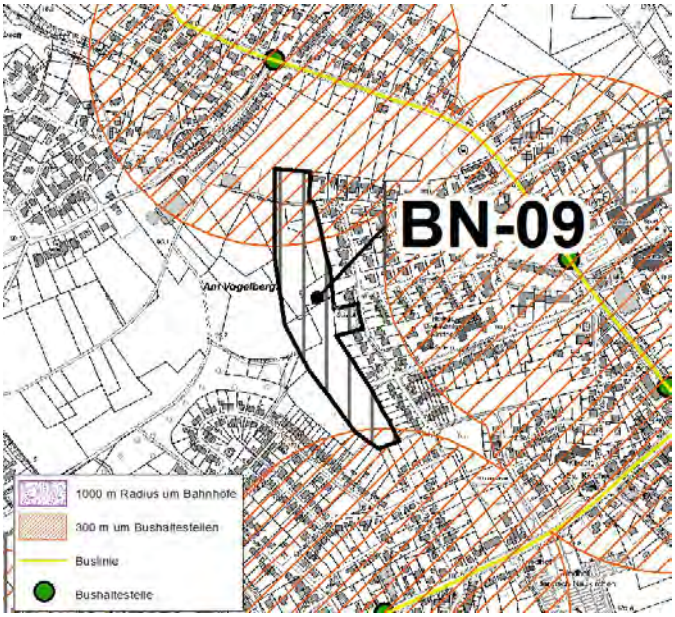


		Eignung:	EFH

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

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

Anbindung ÖPNV		Leitungen	
Buslinien:	251, 253	Leitungsart:	Abwasserleitung



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**

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-10-A

Gemarkung:	Bergisch Neukirchen	Flur:	4	Flurstück/e:	1189	Größe:	1.230 m²

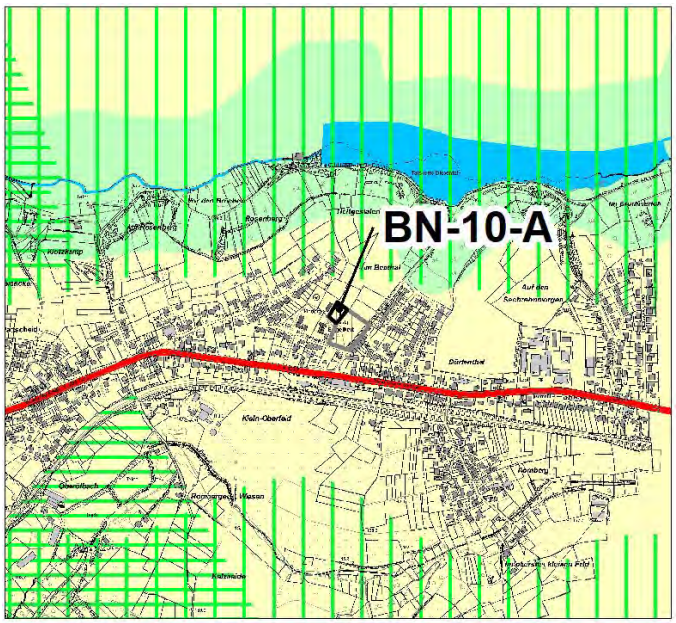
Luftbild

Lageplan

Eigentümer: Privat

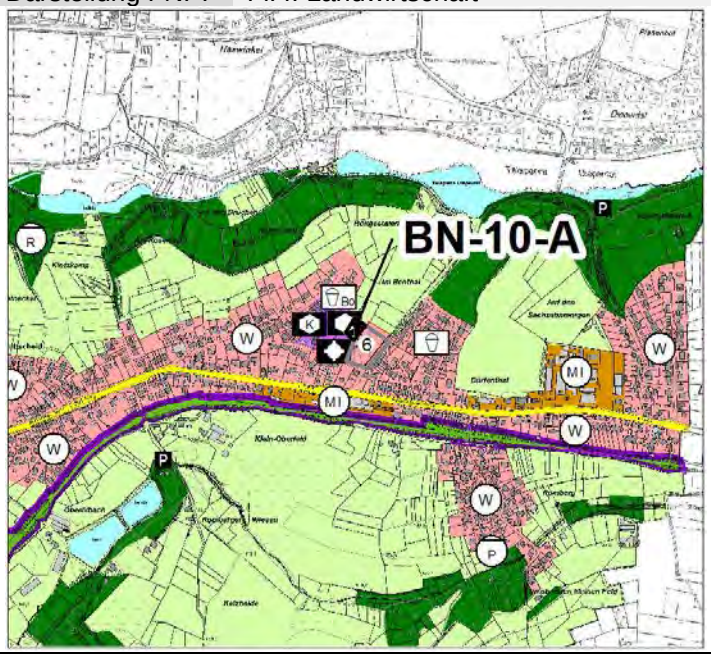
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: Allgemeiner Freiraum



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Fl. f. Landwirtschaft



Bemerkung

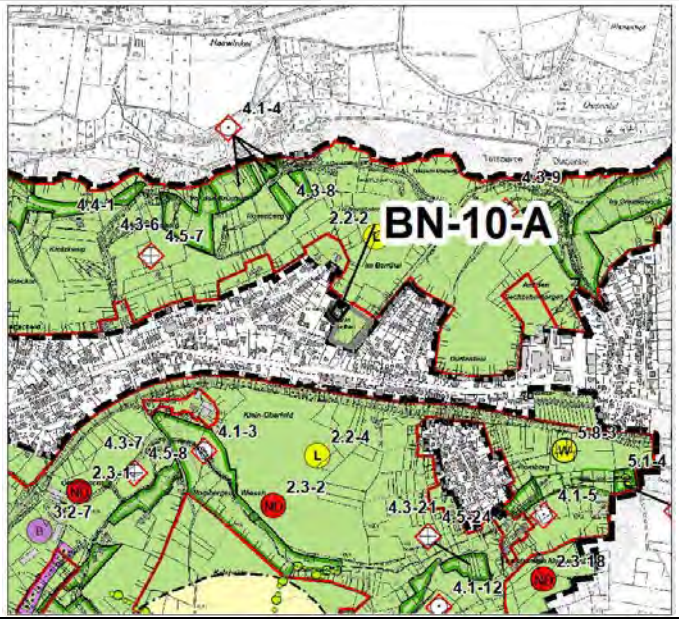
Weiteres Vorgehen:

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

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-10-A

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

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

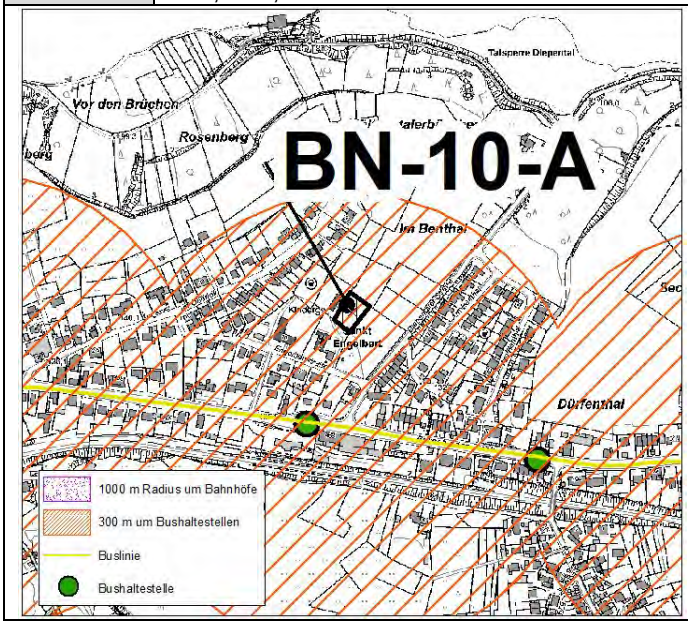


	Eignung:	EFH

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**

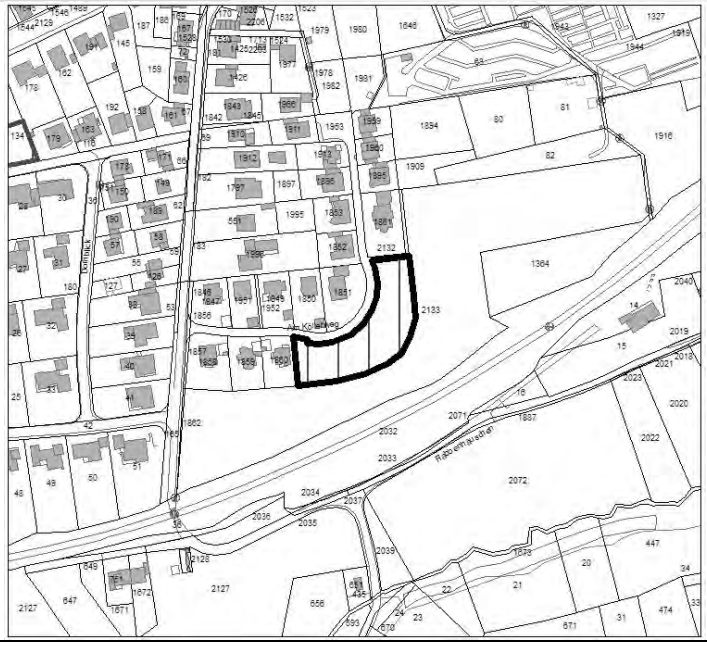
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-14

Gemarkung:	Bergisch Neukirchen	Flur:	10	Flurstück/e:	2133	Größe:	2.812 m²

Luftbild

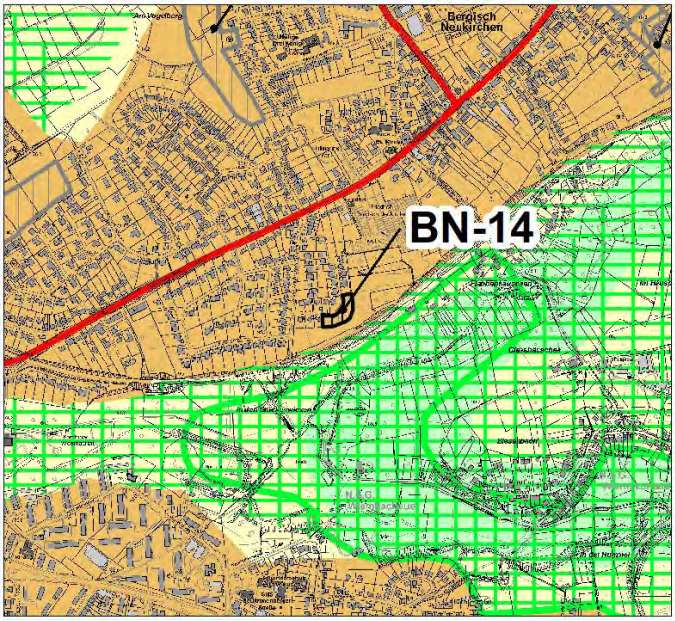
Lageplan

Eigentümer: Privat



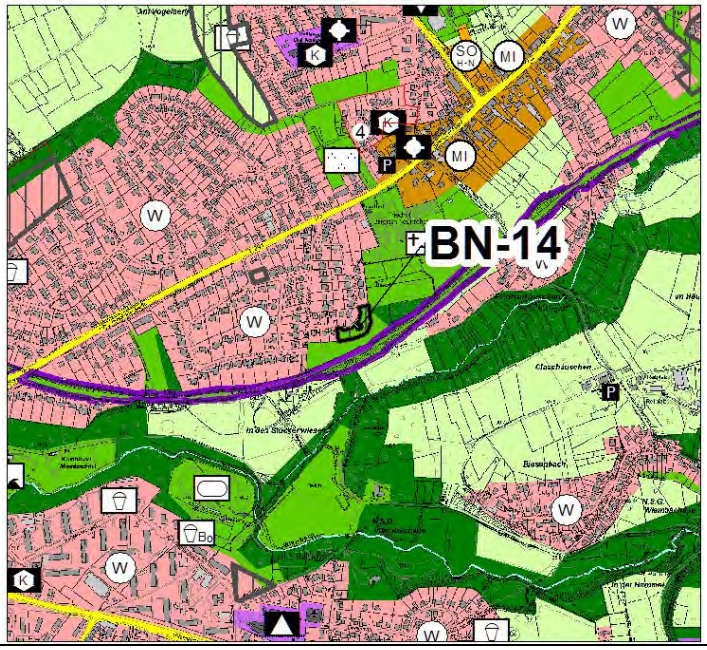
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wohnbauflaeche

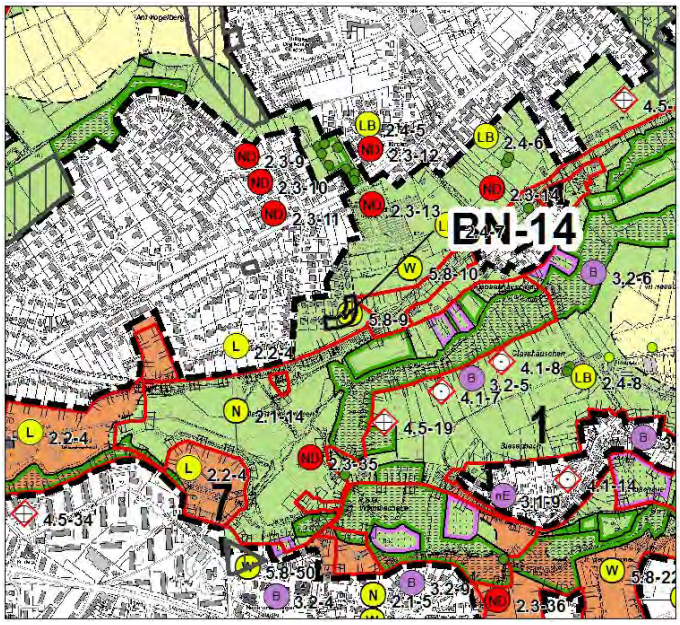


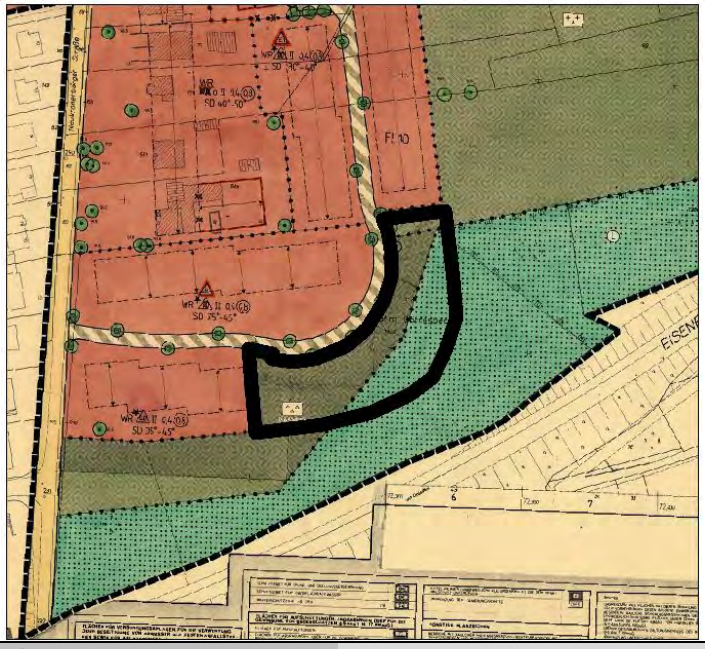
Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	1.) Planungsvertrag, 2.) BPlan Änderung § 13a

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: BN-14

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



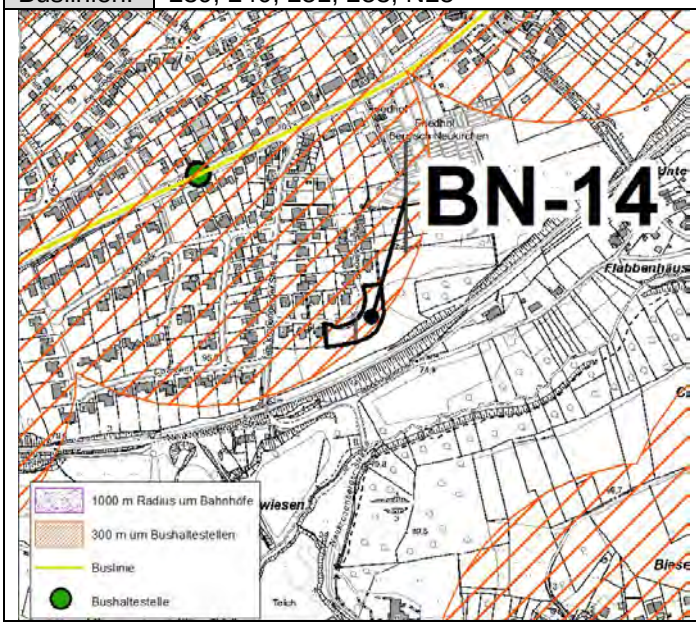


		Eignung:	EFH

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**

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	3	Nummer: HI-03-A

Gemarkung:	Hitdorf	Flur:	2, 3 ,16	Flurstück/e:	139, 825, 826	Größe:	9.386 m²

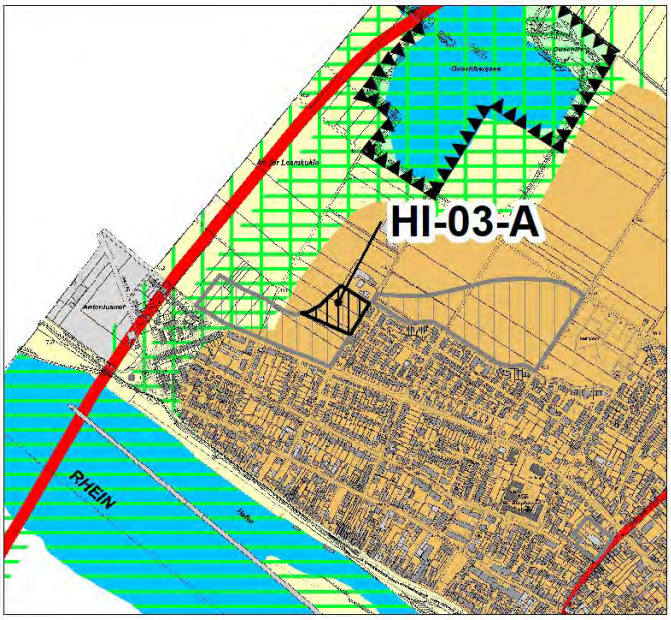
Luftbild

Lageplan

Eigentümer: Privat/Kath.Kirche/Bayer

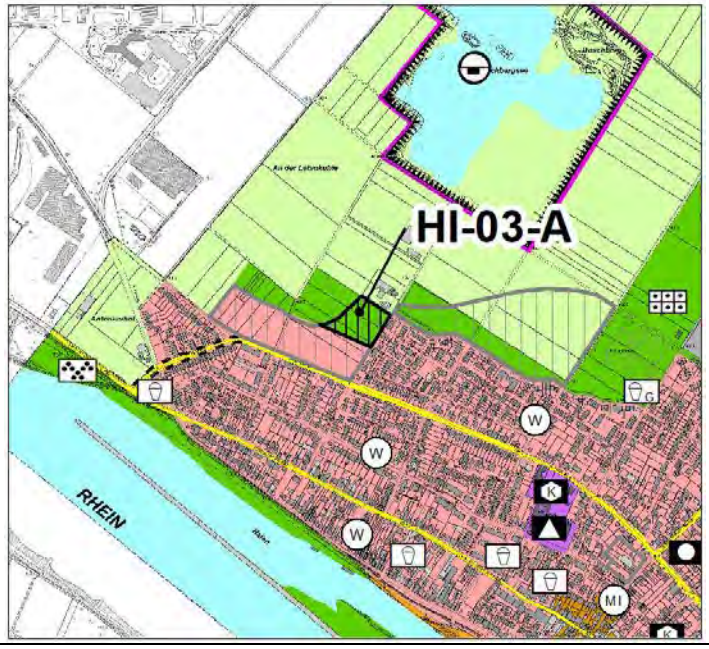
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Gruenflaechen

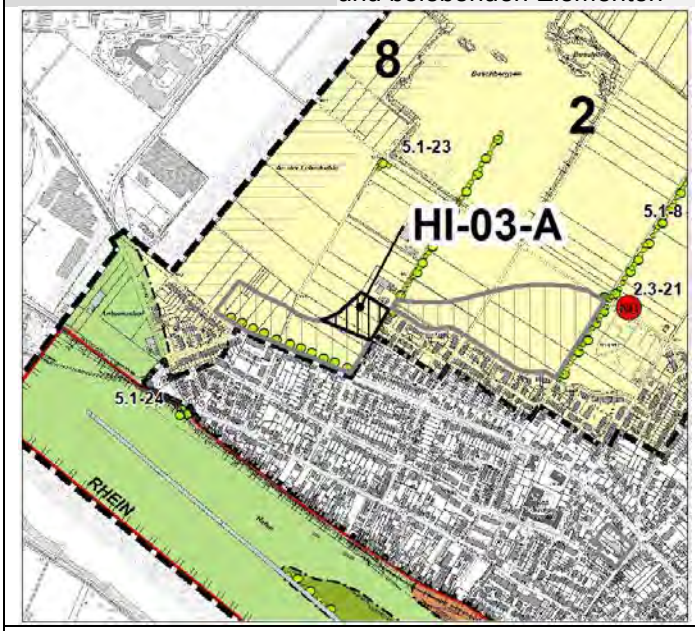


Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	1.) Gespräch Eigentümer, 2.) Investorensuche, 3.) BPlan / FNP-Verfahren, zusammen mit HI-03-B

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	3	Nummer: HI-03-A

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

Landschaftsplan		Bebauungsplan	
Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan:	Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen	B-Plan Festsetzungen:	

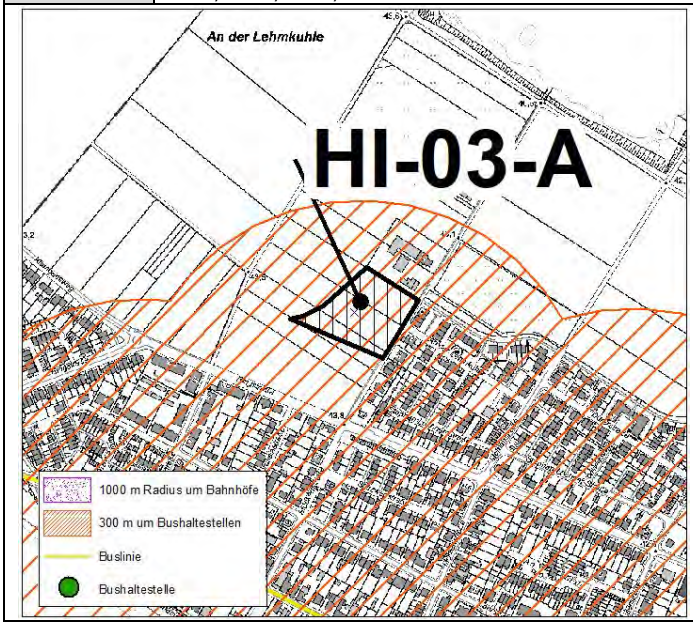


		Eignung:	MFH u.EFH

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

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

Anbindung ÖPNV		Leitungen	
Buslinien:	219, 233, 244, 253	Leitungsart:	Keine Leitung bekannt



Stellungnahmen Fachbereiche:	
	Stand: August.2018

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**

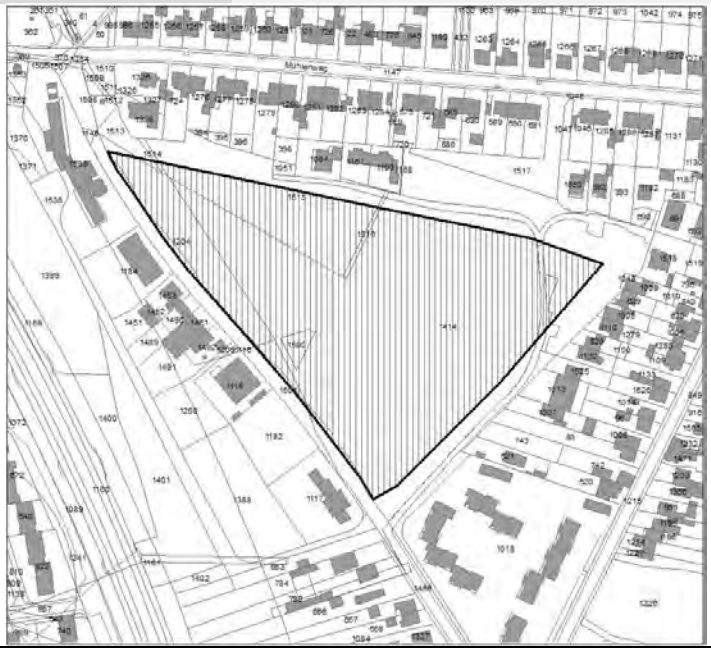
FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: KG-04-A

Gemarkung:	Küppersteg	Flur:	17	Flurstück/e:	1204, 1414, 1500, 1515, 1516	Größe:	29.365 m²

Luftbild

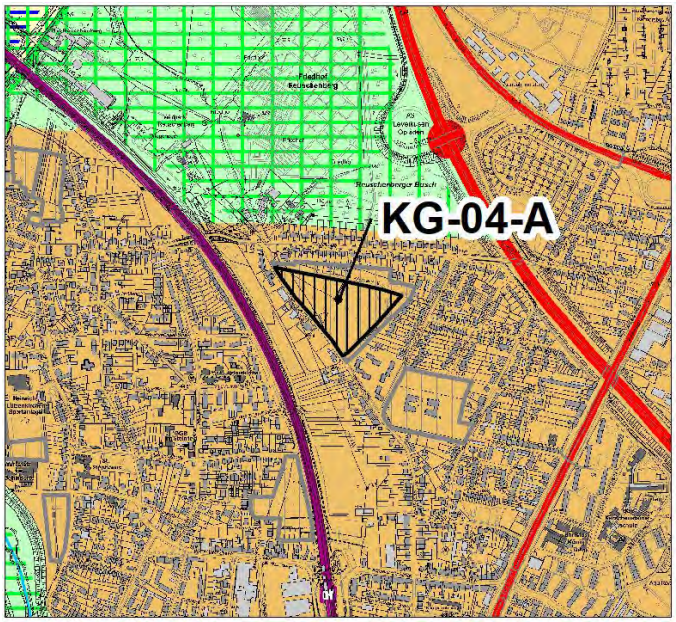
Lageplan

Eigentümer: Stadt



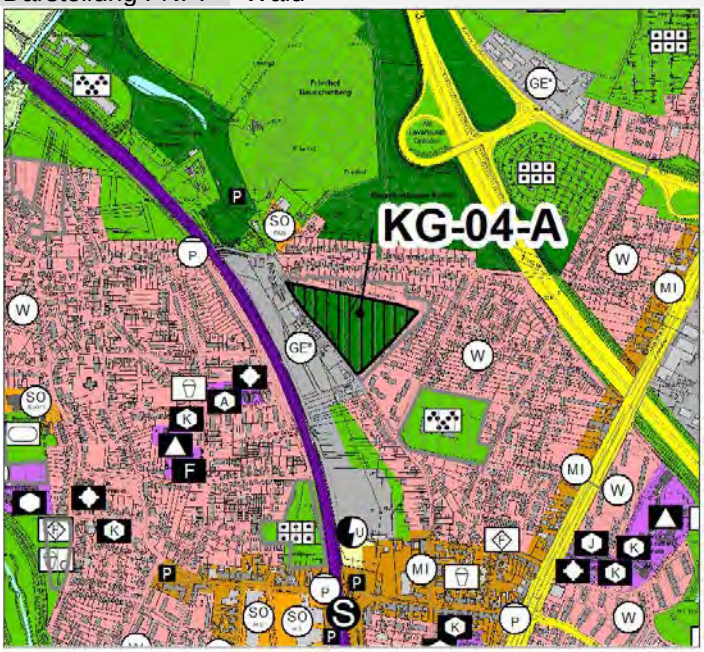
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wald



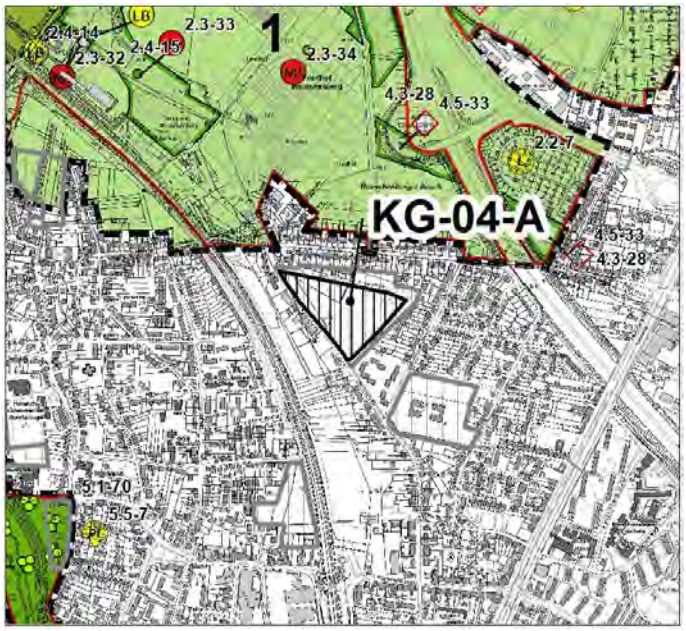
Bemerkung	Weiteres Vorgehen:
	AG-BoMa-Projekt:1.) Klärung Altlast 32, 2.) Klärung Vermarktung 204, 3.) Testentwurf, 4.) Verfahren weiter betreiben, zusammen mit KG-04-B

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	2	Nummer: KG-04-A

Planungsrecht:	BP 201/II in Aufstellung, (FNP Änderung,)	Bebauungsplan:	Rechtskräftig:42 / 67 Alte Landstr. 0 im Verfahren

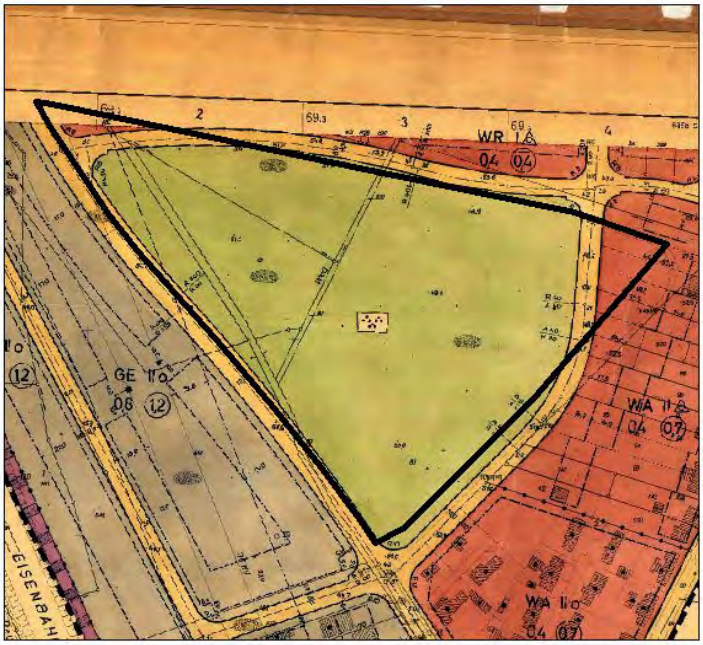
Landschaftsplan

Ziele und Festsetzungen Landschaftsplan: Außerhalb der Abgrenzung des Landschaftsplanes



Bebauungsplan

B-Plan Festsetzungen: WA, Parkanlage



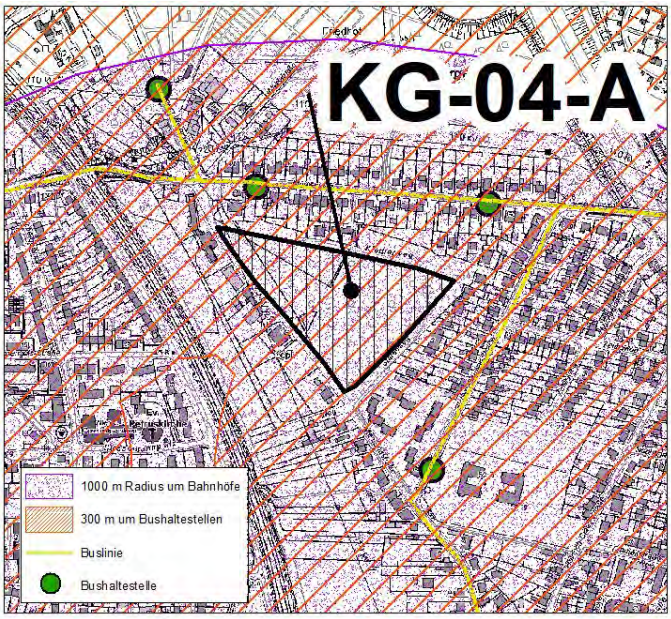
Eignung: MFH u.EFH

Altlastverdachtsflächen		Wasserrecht	
Nummer:	SW2014	Festsetzung:	Keine Betroffenheit erkennbar

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

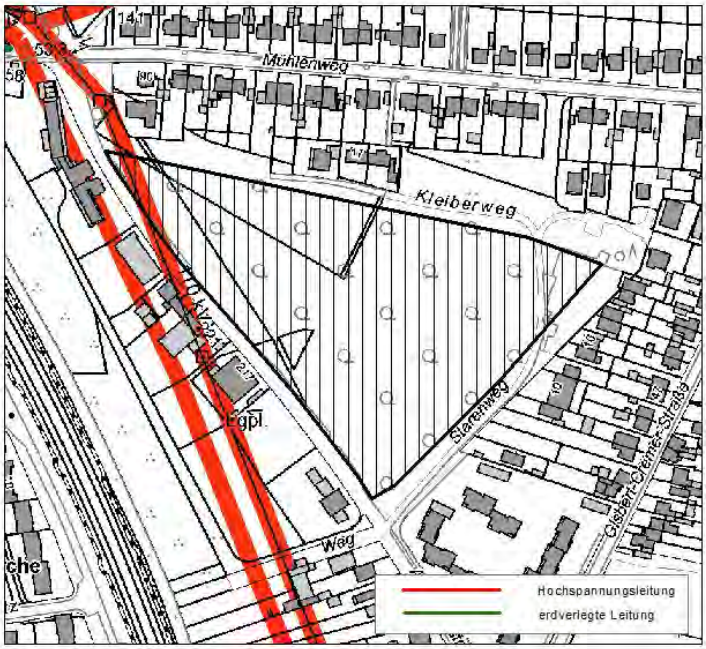
Anbindung ÖPNV

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**

FLÄCHENSTECKBRIEF	Priorität:	3	Nummer: KG-05

Gemarkung:	Küppersteg	Flur:	10	Flurstück/e:	1226	Größe:	28.833 m²

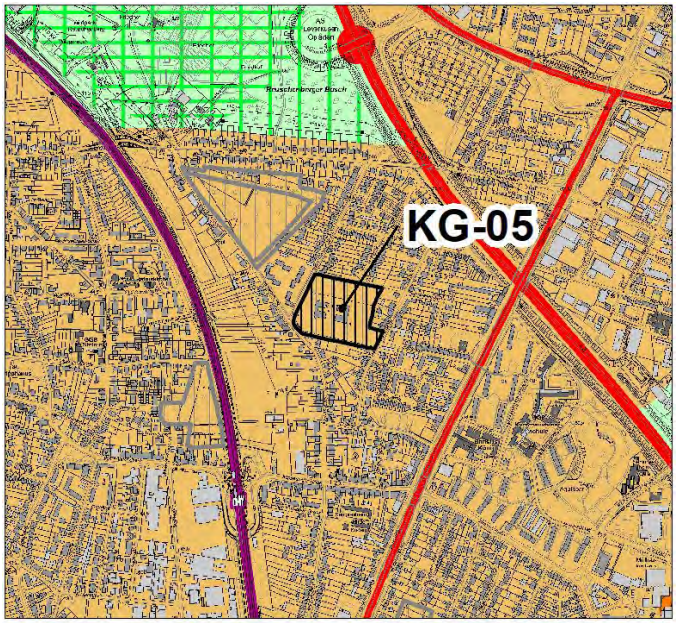
Luftbild

Lageplan

Eigentümer: Stadt

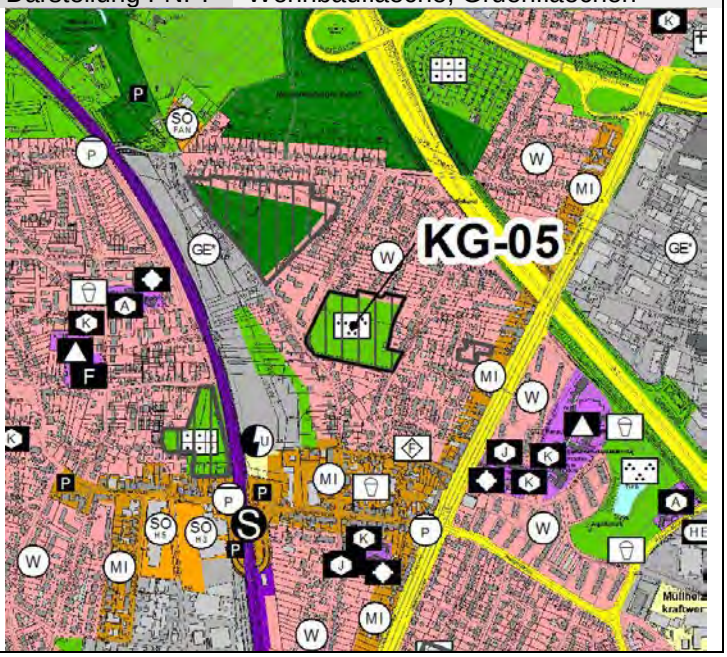
Regionalplan

Darstellung Regionalplan: ASB



Flächennutzungsplan

Darstellung FNP: Wohnbauflaeche, Gruenflaechen



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

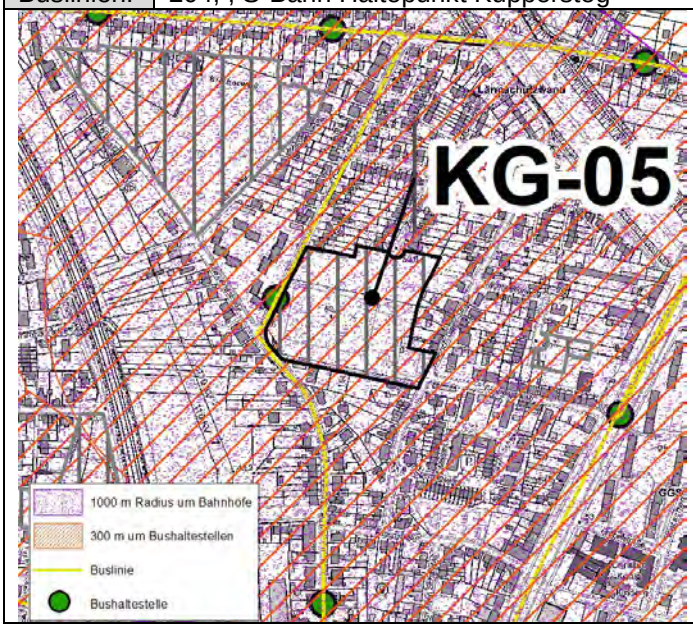
Planungsrecht:	§ 35	**Bebauungsplan:**	Kein Bebauungsplan vorhanden Kein B-Plan in Aufstellung

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

Altlastverdachtsflächen		**Wasserrecht**	
Nummer:	SW2013, SW2067	Festsetzung:	Keine Betroffenheit erkennbar

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

Anbindung ÖPNV		**Leitungen**	
Buslinien:	204, , S-Bahn Haltepunkt Küppersteg	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**