



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3405

Der Oberbürgermeister

V/61-612-14\_2020-Ko-Ext.  
Dezernat/Fachbereich/AZ

20.08.2020  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bürger- und Umweltausschuss	27.08.2020	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	31.08.2020	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadt- bezirk III	10.09.2020	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“  
- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Äußerungen I/A) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Äußerungen I/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Äußerungen I/C) vorgebrachten Äußerungen wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 1 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in Steinbüchel im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ (Anlage 2 der Vorlage) einschließlich der Begründung (Anlage 3 der Vorlage) wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
- Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich des Beitrittsbeschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III.

gezeichnet:  
In Vertretung  
Deppe

In Vertretung  
Lünenbach

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Kociok, FB 61, 406-6121**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Bauleitpläne gehören zu den pflichtigen Aufgaben. Sie sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Für die Gemeinde ergibt sich daraus unmittelbar die Verpflichtung zur Planung. Im konkreten Fall ist die Planung erforderlich, um das vorgesehene Konzept des Investors für den Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ zu verwirklichen. Im Parallelverfahren wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 31/III „Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße“ durchgeführt.

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Kosten für das Planverfahren einschließlich Fachgutachten werden durch die Eigentümer bzw. Investoren übernommen. Dies wurde in einem Planungsvertrag geregelt.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s.O.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:**

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

s.O.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

<b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>	<b>Stufe 1 Information</b>	<b>Stufe 2 Konsultation</b>	<b>Stufe 3 Kooperation</b>
[ja]	[ja]	[ja]	[nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u. a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und sonstigen Unterlagen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

<b>Klimaschutz betroffen</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b>	<b>langfristige Nachhaltigkeit</b>
[ja]	[ja]	[ja]	[ja]

## **Begründung:**

### Planungsanlass:

Das Areal im Bereich „Charlottenburger Straße/Berliner Straße“ in Leverkusen-Fettehenne wird derzeit als untergenutzter Einzelhandelsstandort und als Garagenhof mit Wohngebäuden genutzt. Die Eigentümer streben kurzfristig eine Entwicklung ihrer Grundstücke an.

### Ziel + Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich. Im Parallelverfahren (vgl. Vorlage Nr. 2020/3406) wird das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" durchgeführt. Für den Planbereich wird die Einrichtung eines Nahversorgungszentrums angestrebt. In verschiedenen Gebäudeteilen des Nahversorgungszentrums bzw. den weiteren Gebäuden ist vorrangig in den Obergeschossen auch eine Wohnnutzung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan soll zugunsten der Darstellung Sondergebiet „Nahversorgung/Dienstleistung/Wohnen“ (SO N-DW) geändert werden.

### Verfahrensstand:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen wurden am 10.09.2018 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage Nr. 2018/2367). Analog gilt dies für den parallel betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße": Einleitungsbeschluss am 16.10.2017 (Vorlage Nr. 2017/1596); Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 10.09.2018 (Vorlage Nr. 2018/2351).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanverfahren fand in der Zeit vom 06.11.2018 bis 04.12.2018 statt. Mit Einleitung durch die Bürgerinformationsveranstaltung am 06.11.2018 konnten die Planungsunterlagen ab 07.11.2018 für die Dauer von 4 Wochen bis 04.12.2018 durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

### Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden erfolgten Äußerungen bezogen sich überwiegend nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes:

- Hinweise zur Verkehrserschließung und Verkehrsbelastung,
- Hinweise zum Einzelhandel,
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen und Richtfunkstrecken,
- Löschwasserversorgung und Zugänglichkeit für die Feuerwehr.

Im weiteren Verfahren wurde die Planung u. a. auf Grundlage der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebrachten Anregungen modifiziert und konkretisiert. Als we-

sentliche Anpassung gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere die Regulierungen zum Einzelhandel zu nennen. So wurde die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von ursprünglich 1.150 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> reduziert, um - unabhängig vom späteren Betreiber - nennenswerte Auswirkungen des Vorhabens auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausschließen zu können.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang im Verwaltungsgebäude der Stadt Leverkusen (Elberfelder Haus, Hauptstraße 101) durchgeführt werden. Der Entwurf wird mit Begründung einschließlich Umweltbericht für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Zudem können die o. g. Dokumente zur Auslegung über die Internetseite der Stadt Leverkusen eingesehen werden. Die Öffentlichkeit hat hierbei die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Parallel zur öffentlichen Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gemäß dem am 29.05.2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) kann es zu Abweichungen der üblichen Modalitäten im Hinblick auf die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie der umweltrelevanten Stellungnahmen, Gutachten und sonstigen Unterlagen sowie bezüglich Beratungen, Koordinationen und Konsultationen kommen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der öffentlichen Auslegung werden mit der Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung sollen, sofern keine Änderungen des Bauleitplanes erforderlich werden, dem Rat der Stadt Leverkusen ein Beschlussentwurf über die Abwägung sämtlicher im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss) vorgelegt werden.

Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) soll parallel zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan V 31/III "Steinbüchel (Fettehenne) - Einzelhandel Berliner Straße/Charlottenburger Straße/Teltower Straße" (vgl. Vorlage Nr. 2020/3406) aufgestellt werden.

#### Hinweis:

Im Ratsinformationssystem sind sämtliche Anlagen in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um zeitnah die weiteren Planungs- und Bearbeitungsschritte im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes einleiten zu können, ist eine Befassung noch in diesem Sitzungsturnus erforderlich.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 14. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 2: Planzeichnung 14. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 3: Begründung incl. Umweltbericht 14. Änderung Flächennutzungsplan