



**Stadt Leverkusen**

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich Schlebusch „Parkplatz – Im Bühl“**

- Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange -

Stand 08.10.2020

## Inhalt

|  |          |
|--|----------|
| <b>Teil A Begründung</b>                       | <b>3</b> |
| 1. Geltungsbereich und Verfahren               | 3        |
| 1.1 Geltungsbereich                            | 3        |
| 1.2 Bestandsnutzung                            | 3        |
| 1.3 Verfahren                                  | 3        |
| 2. Planungsanlass und Planungsziele            | 3        |
| 3. Planungsbindungen                           | 4        |
| 3.1 Regionalplan                               | 4        |
| 3.2 Flächennutzungsplan                        | 4        |
| 3.3 Landschaftsplan                            | 4        |
| 3.4 Schutzgebiete                              | 4        |
| 3.5 Bestehendes Planungsrecht                  | 4        |
| 3.6 Sonstige Bindungen                         | 4        |
| 3.7 Verkehr                                    | 5        |
| 3.8 soziale Infrastruktur                      | 5        |
| 3.9 Vorhabenalternativen                       | 5        |
| 4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung | 5        |
| 5. Geplante Darstellung                        | 5        |
| <b>Teil B Umweltbericht</b>                    | <b>6</b> |
| 6. Umweltprüfung/Umweltbericht                 | 6        |
| 6.1 Verfahrensstand                            | 6        |
| 6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz  | 6        |
| 6.3 Schutzgut Boden                            | 6        |
| 6.4 Schutzgut Wasser                           | 6        |
| 6.5 Schutzgut Klima/Luft                       | 6        |
| 6.6 Schutzgut Landschaftsbild                  | 7        |
| 6.7 Schutzgut Mensch                           | 7        |
| 6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter            | 7        |
| 7 Flächenbilanz                                | 8        |

## **Teil A Begründung**

### **1. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Parkplatz - Im Bühl“ liegt im Stadtteil Leverkusen-Schlebusch. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngebäude an der Von-Diergardt-Straße, im Osten durch den Fußweg zu den Sportplätzen, im Süden durch den Sportplatz und im Westen durch die Straße „Im Bühl“.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

#### **1.2 Bestandsnutzung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ dar

Im Gebiet befindet sich derzeit eine zweigeschossige, U-förmige Containeranlage, die derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt wird sowie ein Parkplatz.

Das Umfeld stellt sich sehr heterogen dar. Im Norden befindet sich ein Wohngebiet, überwiegend bebaut durch zwei- bis dreigeschossige Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Im Osten und Süden liegen die Sportanlagen der Tennisgemeinschaft Leverkusen und des SV Schlebusch. Im Westen grenzt das Gebiet an das Gelände des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums an. Dementsprechend sind die Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Norden als „Wohngebiet“ (W) im Osten als „Sonderbaufläche Sport“ (SO Sport), im Süden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ und im Westen als „Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schulische Einrichtung“.

Die Fläche des Plangebietes ist Eigentum der Stadt Leverkusen.

#### **1.3 Verfahren**

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gefasst werden, sodass diese gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden können.

### **2. Planungsanlass und Planungsziele**

Die Containeranlage wird derzeit als Flüchtlingsunterbringung genutzt. Voraussichtlich können die aktuell in diesem Gebäude untergebrachten Personen Ende 2020 in ein anderes Gebäude umziehen.

Für Schulauslagerungen im Zuge von Sanierungen (z.B. Raumbedarf Hugo-Kükelhaus-Schule) soll der bislang mit einer als Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise bebaute Parkplatz Im Bühl für eine schulische Nutzung in Anspruch genommen werden.

Daher wird eine Umnutzung der Containeranlage von einer Flüchtlingsunterkunft in ein Schulgebäude angestrebt. Da die Umnutzung zum jetzigen Zeitpunkt pla-

nungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (GEP Region Köln) 2001 stellt für den Geltungsbereich allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ dar.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht innerhalb der Abgrenzungen des Landschaftsplanes der Stadt Leverkusen.

#### **3.4 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst keine Schutzgebiete auf EU- und nationaler Ebene.

In etwa 200 m Entfernung in Richtung Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-12 „Unteres Dhünntal“.

In ca. 400 m südlicher Entfernung befindet sich das Fauna-Flora-Habitat Gebiet „DE-4809-301 Dhünn und Eifgenbach“.

#### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan.

#### **3.6 Sonstige Bindungen**

##### **3.6.1 Biotopverbund**

Der Geltungsbereich überschneidet sich mit keinen Biotopverbundflächen.

##### **3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept**

Für die geplante Umnutzung des im Plangebiet der 23. Änderung befindlichen Gebäudes ist aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben keine Betroffenheit erkennbar.

##### **3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen**

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) liegen innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf Altlasten und/oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

##### **3.6.4 Wasserschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone und nicht innerhalb eines Hochwasserschutz- oder eines Überschwemmungsgebiets.

### **3.6.5 Kampfmittel**

Aussagen zu möglicherweise vorhandenen Kampfmitteln werden bei Notwendigkeit im Verfahren eingeholt.

### **3.7 Verkehr**

Das Grundstück wird über die „Von-Diergardt-Straße“ und die Straße „Im Bühl“ erschlossen. In etwa 600 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Andreasstraße“, an der die Buslinien 212 und SB22 verkehren. In ca. 900 m Entfernung befindet sich zudem die Bushaltestelle Museum/Karl-Carstens-Ring, an der die Buslinien 209 und 211 verkehren.

### **3.8 soziale Infrastruktur**

In direkter Nähe des Plangebiets liegen das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium sowie die Sportanlagen des SV Schlebusch und der Tennissgemeinschaft Leverkusen. In etwa 600 m fußläufiger Entfernung in Richtung Osten befinden sich die Oulustraße und die Bergische Landstraße, auf denen weitere Gemeinbedarfseinrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten oder Einkaufsmöglichkeiten zu finden sind.

### **3.9 Vorhabenalternativen**

Die Planung sieht die Nutzung des Grundstücks als Dependance für die Hugo-Kükelhaus-Schule vor. In einem sogenannten Nullfall (ohne Planung) müssten andere Standorte für die Unterbringung von Schülern gefunden werden und unter Umständen bauliche Maßnahmen getätigt werden. Die derzeit im Plangebiet befindlichen Containeranlagen müssten zurückgebaut werden und die Fläche würde daraufhin lediglich als Parkplatz genutzt werden.

## **4. Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 LPlG mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen.

## **5. Geplante Darstellung**

Im Plangebiet sollen zusätzliche Räumlichkeiten für die Hugo-Kükelhaus-Schule entstehen. Dafür soll die bereits bestehende Containeranlage umgenutzt werden. Die Parkplätze im westlichen Teil des Geltungsbereiches sollen bestehen bleiben. Daher ist eine Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulische Einrichtung“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ geplant.

## **Teil B Umweltbericht**

### **6. Umweltprüfung/Umweltbericht**

#### **6.1 Verfahrensstand**

Im Rahmen des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung wird.

Im Folgenden wird ein erster kurzer Überblick zu den Schutzgütern, deren Ist-Zustand und zu möglichen Auswirkungen im Planfall sowie im Nullfall (ohne Planung) gegeben.

#### **6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz**

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch die Containeranlage und den Schotterparkplatz versiegelt.

Im Plangebiet befinden sich entlang der nördlichen und südlichen Abgrenzung Bäume und Büsche als Unterpflanzung. Hier ist ein Vorkommen heimischer, wildlebender Vogelarten zu erwarten.

Im weiteren Verfahren wird überprüft, inwieweit planungsrelevante Vogelarten durch das Vorhaben betroffen sein könnten. Da nicht beabsichtigt ist, die begleitende Baum- und Gebüschstruktur zu roden, sind keine Beeinträchtigungen der ubiquitär verbreiteten Vogelarten zu erwarten. Ähnliches gilt für evtl. vorkommende Fledermausarten.

#### **6.3 Schutzgut Boden**

Entsprechend der Bodenkarte von NRW 1:5.000 des Geologischen Dienstes finden sich in dem Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung keine schutzwürdigen oder fruchtbaren Böden.

#### **6.4 Schutzgut Wasser**

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Laut Bodenkarte (BK 50) für Nordrhein-Westfalen ist die Plangebietsfläche für die Versickerung ungeeignet. Flächen zur Versickerung sind nicht vorgesehen.

#### **6.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im Grenzbereich des Grünzuges an der Dhünn durch eine vergleichsweise gute Luftqualität aus.

Entsprechend dem Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW befindet sich das Plangebiet bei der Gesamtbetrachtung der Klimaanalyse innerhalb der Signatur „Grünfläche: höchste thermische Ausgleichsfunktion“, im Grenzbereich zu Signatur „Siedlung: ungünstige thermische Situation“.

Bei der Nutzung der Daten des Fachinformationssystems ist zu beachten, dass die Karte auf Basis NRW-weit vorhandener Daten und für Gesamt-NRW erstellt wurde. Bei der Betrachtung von kleinräumigen Bereichen, wie einzelnen Gemeinden, sollte eine Validierung der Daten erfolgen.

## **6.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Da lediglich eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes und keine bauliche Erweiterung geplant ist, ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Bis auf die an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Bäume sind innerhalb des Gebietes keine das Landschaftsbild prägenden Strukturen vorhanden.

## **6.7 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist als Naherholungsgebiet nicht geeignet. Dies ändert sich weder im Nullfall, noch im Falle der avisierten Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes.

Im Nullfall wird der zusätzliche Raumbedarf der Hugo-Kükelhaus-Schule nicht gedeckt. Durch die neue bauliche Nutzung werden keinerlei Erholungsfunktionen gemindert.

## **6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Denkmalgeschützte Gebäude werden vom Geltungsbereich der FNP-Änderung nicht umfasst. Bei dem im Westen des Plangebiets angrenzenden Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums handelt es sich um ein Baudenkmal (Gruppendenkmal). Zusätzlich ist die gesamte Grundstücksfläche des Gymnasiums ein Bodendenkmal.

## **7 Flächenbilanz**

| bisherige Darstellung | ha   | geplante Darstellung           | ha   |
|-----------------------|------|--------------------------------|------|
| Grünfläche            | 0,38 | Fläche für<br>den Gemeinbedarf | 0,38 |
| Parkplatz             |      | Bleibt bestehen                |      |
| Sportplatz            |      | Schulische Einrichtung         |      |

## **8 Verfahren**

Als nächster Verfahrensschritt werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Äußerungen werden diese – soweit möglich und erforderlich – in der weiteren Planung berücksichtigt. Die beauftragten Fachgutachten werden in die Planung aufgenommen.

Leverkusen, 08.10.2020

Stefan Karl