



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0739

Der Oberbürgermeister

V/61-612-23\_2021-Fest-ko  
Dezernat/Fachbereich/AZ

27.05.2021  
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	17.06.2021	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	28.06.2021	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

23. Änderung Flächennutzungsplan Bereich "Parkplatz – Im Bühl"

- Beschluss über Äußerungen während der frühzeitigen Beteiligung
- Beschluss über Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung
- Feststellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

- Über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 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.

I/A) Äußerungen der Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

I/B) Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- I/B 1: Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL West, PTI 22  
Innerer Kanalstr. 98  
50672 Köln
- I/B 2: Bezirksregierung Köln Dezernat 54  
Zeughausstr. 2-10  
50677 Köln
- I/B 3: Rheinisch-Bergischer-Kreis  
Postfach 200450

51434 Bergisch Gladbach  
I/B 4: Bezirksregierung Köln Dezernat 53  
Zeughausstr. 2-10  
50677 Köln

I/C Äußerung der Fachbereiche und Betriebe

I/C 1: Fachbereich 02-21 – Konzernsteuerung/Liegenschaften  
I/C 2: Fachbereich 0322 – Umwelt  
I/C 3: Fachbereich 37 – Feuerwehr  
I/C 4: Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR

- Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/A) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahmen II/B) sowie der städtischen Fachbereiche und Betriebe (Stellungnahmen II/C) wird gemäß Beschlussentwurf der Verwaltung (Anlage 2 der Vorlage) entschieden. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

II/A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

II/B) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

II/B 1: Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL West, PTI 22  
Venloer Str. 156  
50672 Köln  
II/B 2: EVL Energieversorgung Leverkusen GmbH & Co. KG  
Postfach 10 11 60  
51311 Leverkusen  
II/B 3: AVEA Entsorgungsbetriebe GmbH & Co. KG  
Im Eisholz 3  
51373 Leverkusen

II/C) Stellungnahmen der Fachbereiche:

II/C 1: Fachbereich 37 – Feuerwehr  
II/C 2: Fachbereich 66/660 – Tiefbau

- Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Parkplatz – Im Bühl“ (Anlagen 3 und 4 der Vorlage) wird gemäß § 5 Baugesetzbuch – BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01.10.2020 und am 01.11.2020 beschlossen.
- Die als Anlage 3 der Vorlage beigefügte Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Parkplatz – Im Bühl“ wird gebilligt.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Lünenbach

In Vertretung  
Deppe

**I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren**

**Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

**Ja – ergebniswirksam**

Produkt:                    Sachkonto:  
Aufwendungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Ja – investiv**

Finanzstelle/n:                    Finanzposition/en:  
Auszahlungen für die Maßnahme:                    €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

**Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle  
in Höhe von                    €

**Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
 Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
 Aktuell nicht bezifferbar

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):**                    €  
Produkt:                    Sachkonto

**Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

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

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

## **Begründung:**

### Planungsanlass:

Für Schulauslagerungen im Zuge von Sanierungen (z. B. Raumbedarf Hugo-Kükelhaus-Schule) soll der bislang mit einer als Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise bebauter Parkplatz Im Bühl für eine schulische Nutzung in Anspruch genommen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ dar.

Die Containeranlage wurde entsprechend § 35 i. V. m. § 246 BauGB genehmigt. Aufgrund der damaligen Flüchtlingskrise hat das Ministerium mit der Ergänzung des § 246 BauGB in Absatz 9 die rechtlichen Möglichkeiten geschaffen, Flüchtlingsunterkünfte in der Rechtsfolge den teilprivilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB gleichzustellen. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich sieht § 35 BauGB vor, dass überprüft wird, ob die Darstellung des FNP der Nutzung entgegensteht. Durch die oben genannte Regelung des BauGB wurde festgelegt, dass bei einem Vorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden, der öffentliche Belang einer der Nutzung entgegenstehenden Darstellung des FNP nicht entgegengehalten werden kann: Die Möglichkeit, Flüchtlingsunterbringungen als begünstigte Vorhaben anzusehen, hat die Gesetzgebung auf den 31.12.2019 beschränkt. Noch in Nutzung befindliche Gebäude können auch über den Zeitraum weiter genutzt werden (Bestandsschutz). Um hier eine Umnutzung für schulische Zwecke zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Leverkusen.

### Ziel und Zweck der Änderung des FNP:

Der rechtswirksame FNP stellt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Sportliche Einrichtung/Sportplatz“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Containeranlage von einer Flüchtlingsunterkunft in ein Schulgebäude zu schaffen. Bei dieser Änderung entsprechend der anliegenden Planzeichnung wird die Darstellung Grünfläche überlagert mit dem Symbol Parkplatz in eine Darstellung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulische Einrichtung“ überlagert mit dem Symbol „Parkplatz“ geändert.

### Verfahrensstand:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen wurden am 16.11.2020 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst (Vorlage Nr. 2020/3899). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Flächennutzungsplanänderung fand in der Zeit vom 18.12.2020 bis 22.01.2021 statt. Die Planunterlagen konnten durch Aushang sowie durch das Internet eingesehen werden.

### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Insgesamt sind keine schriftlichen Äußerungen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Vonseiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überwiegend zustimmende Äußerungen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. In einer Äußerung eines Leitungsbetreibers wurde auf vorhandene Leitungen und

den Schutz der Trassen hingewiesen. Von der oberen Wasserbehörde wurde auf die Regelungen der Wasserrahmenrichtlinie hingewiesen.

Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht eingegangen. Vonseiten der Fachbereiche wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB überwiegend zustimmende Äußerungen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. Es sind drei Äußerungen der Fachbereiche bzw. Eigenbetriebe der Stadt eingegangen, deren in der Äußerung aufgeführten Regelungsbedarfe nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen. Diese werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Boden eingegangen. Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen wurde am 01.03.2021 der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst (Vorlage Nr. 2021/0362). Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19.04.2021 bis 20.05.2021 statt.

#### Ergebnisse der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Insgesamt sind keine schriftlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit beim Fachbereich Stadtplanung eingegangen. Vonseiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB überwiegend zustimmende Stellungnahmen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. Drei Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich nicht auf Inhalte der Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes, diese betreffen:

- Hinweise zur Ver- und Entsorgung;
- Informationen und Hinweise zu Leitungstrassen.

Diese Informationen und Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Vonseiten der Fachbereiche wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB überwiegend zustimmende Äußerungen oder die Mitteilung abgegeben, dass keine Betroffenheit besteht. Es sind zwei Stellungnahmen der Fachbereiche bzw. Eigenbetriebe der Stadt eingegangen, deren in der Stellungnahme aufgeführten Regelungsbedarfe nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen. Diese werden im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Eine Anpassung der Planung gegenüber dem Stand der Offenlage hat nicht stattgefunden.

#### Weiteres Vorgehen:

Als nächster Verfahrensschritt soll für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Parkplatz - Im Bühl“ vom Rat der Feststellungsbeschluss gefasst werden. Danach muss noch die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgen.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Um den dringenden Bedarf an Auslagerungsflächen für schulische Zwecke erfüllen zu können, sind noch Umbauarbeiten an der Containeranlage notwendig. Eine Voraussetzung des notwendigen Bauantrages ist die genehmigte 23. Flächennutzungsplanänderung. Es besteht ein besonderes öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sodass die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus beraten werden sollte.

**Anlage/n:**

- Anlage 1: Abwägung frühzeitige Beteiligung 23. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Abwägung öffentliche Auslegung 23. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Begründung einschl. Umweltbericht 23. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Planzeichnung 23. Änderung Flächennutzungsplan