



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2021/0735

Der Oberbürgermeister

V/61-ko-2020-25-1

Dezernat/Fachbereich/AZ

28.05.2021

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	02.06.2021	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	07.06.2021	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	15.06.2021	Beratung	öffentlich

Betreff:

25. Flächennutzungsplanänderung Bereich "Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße"
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Flächennutzungsplan wird in dem Teilbereich „Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße“ in Opladen geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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

gezeichnet:
In Vertretung
Deppe

In Vertretung
Lünenbach

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: 2021/2022

- ☐ 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
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Planungsanlass:

Im Zuge der Neuorganisation im Berufskolleg Opladen/Zweckverband Berufsbildender Schulen ist die Errichtung eines Gebäudes auf dem im Eigentum des Berufskollegs befindlichen Parkplatzgrundstück geplant. Momentan ist der Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche mit der überlagernden Symbolik Parkplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 97/II – „Stauffenbergstraße“ (ursprüngliche Rechtskraft am 07.05.1999) wurde auf Grund einer Verpflichtungs- und Anfechtungsklage mit Beschluss des Verwaltungsgerichts Köln am 18.11.2020 als unwirksam erklärt. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben innerhalb dieses Geltungsbereiches sind nunmehr gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Um Fehlentwicklungen im Bereich des Einzelhandels zu vermeiden, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ notwendig. Der Bereich ist im geltenden FNP als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche (GE*) dargestellt.

Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Dies ist für den maßgeblichen Teil der angedachten Festsetzungen des B-Planes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ der Fall. Allerdings nicht für die angedachten Festsetzungen den Einzelhandel und die Schulnutzung betreffend. Daher soll im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 255/II der FNP in den beiden bezeichneten Bereichen geändert werden.

Ziel und Zweck der Änderung des FNP:

Mit der 25. Änderung des FNP wird das Ziel verfolgt, die dargestellten Geltungsbereiche städtebaulich- und räumlich neu zu ordnen, um einerseits die planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Berufskollegs zu schaffen, andererseits sollen für die ehemalige, im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik befindliche Gewerbegebietsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittel-discounter/Drogeriemarkt (je max. 800 m² Verkaufsfläche) mit einer Überbauung mit Wohnungen geschaffen werden. Das Entstehen einzelner großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik widerspricht der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, insbesondere den im Einzelhandelskonzept (Fortschreibung 2017) dargelegten und vom Rat abgesegneten Zielsetzungen. Der Standort befindet sich außerhalb eines im Einzelhandelskonzept festgesetzten Zentralen Versorgungsbereichs.

Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können ausnahmsweise auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein. Diese dürfen jedoch nur dann realisiert werden, wenn aus siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen eine Entwicklung innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, die Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dient und sonstige Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktion bzw. Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinträchtigt werden (Einzelhandelskonzept, S. 160). Die o. g. Ausnahmevoraussetzungen werden für den Standort Alte Fabrik nicht erfüllt.

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von 1,74 ha in zwei Teilgebieten.

Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Die 25. Änderung des FNP in Opladen im Bereich Rennbaumstraße/Stauffenbergstraße wird parallel mit dem Bebauungsplan Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ durchgeführt (siehe Vorlage Nr. 2021/0732).

Weiteres Vorgehen:

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen eines vierwöchigen Aushanges werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als darauffolgenden Verfahrensschritt vorgelegt.

Hinweis: Aufgrund aktueller Schutzmaßnahmen im Rahmen der Coronaschutzverordnung (CoronaSchVO) kann es zu weiteren Vorgaben in Bezug auf den öffentlichen Aushang der Planung (Terminabsprachen, Schutzmaßnahmen oder Schutzvorrichtungen) kommen, die im Rahmen der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Leverkusen bekanntgemacht werden.

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

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Das Verfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahren Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ betrieben (siehe Vorlage Nr. 2021/0732).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255/II „Opladen - südlich Rennbaumstraße sowie östlich und westlich Stauffenbergstraße“ sowie dem darauf aufbauenden Beschluss über eine Veränderungssperre soll die städtebauliche Neuordnung südlich der Rennbaumstraße mit dem Zweck der Nachverdichtung durch einen Neubau des Berufskollegs regeln. Darüber hinaus soll angrenzend im Bereich Stauffenbergstraße/Pommernstraße/Alte Fabrik kleinflächiger Einzelhandel mit Wohnen in den Obergeschossen ermöglicht werden. Den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) zur Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wird hiermit Rechnung getragen.

Die notwendige interne Abstimmung konnte erst jetzt zum Abschluss gebracht werden, da der Investor sehr kurzfristig großflächige Einzelhandelsabsichten mündlich formuliert hat. Daher wird die Vorlage erst über den Nachtrag vorgelegt. Es besteht ein besonde-

res öffentliches Interesse an einer zeitnahen Umsetzung der geplanten Maßnahmen, sodass die Vorlage noch in diesem Sitzungsturnus beraten werden sollte.

Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung 25. Änderung FNP Rennbaumstr./Stauffenbergstr.

