



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1440

Der Oberbürgermeister

V/61-FNP22Ae_kom-ext.
Dezernat/Fachbereich/AZ

26.04.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Bürgereingaben und Umwelt	12.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	31.05.2022	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:

22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leverkusen im Bereich Bergisch Neukirchen
- Verfahrensverlauf nach Beschluss vom 07.06.2021 (zu Vorlage Nr. 2020/0139)

Kenntnisnahme:

Die überarbeitete Fassung des Planvorentwurfes der 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit den vorgenommenen Änderungen am Planvorentwurf sowie die vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen.

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:

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 checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) trifft als vorbereitender Bauleitplan in Form von Darstellungen Planaussagen für das gesamte Stadtgebiet. Einzelne Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu entwickeln. Wiederum ist der FNP dann anzupassen, wenn sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für einen Bebauungsplan oder seiner Änderung neue Planinhalte (Darstellungen) für die vorbereitende Bauleitplanebene (FNP) ergeben.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Darstellungsänderung im Bereich von Bergisch Neukirchen südlich der Wohnstraße „Am Köllerweg“ vor. In dem Bereich soll eine geringfügige Siedlungsarrondierung vorgenommen werden. Diese Arrondierung ist deshalb sinnvoll, da sie keine neue Infrastruktur erfordert. Die Wohnstraße mit den notwendigen Leitungen ist hier bereits vorhanden. Zu dieser städtebaulichen Entwicklung ist bereits im Dezember 2019 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ gefasst worden. Da das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 245/II im Nachhinein in ein sogenanntes Regelverfahren umgestellt werden soll, ergibt sich in der Folge das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 07.06.2021 eingeleitet worden (Vorlage Nr. 2020/0139). In gleicher Sitzung ist auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der Planung beschlossen worden. Zudem ist in der Ausschusssitzung ein Änderungsantrag zum Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen - Am Köllerweg“ gestellt worden, auf eine Siedlungsentwicklung an der Neukronenberger Straße zu verzichten. Dieser Antrag hatte neben der verbindlichen auch Auswirkungen auf die vorbereitende Bauleitplanung. Eine erweiterte Darstellung von Wohnbauflächen in Bergisch Neukirchen an der Neukronenberger Straße ist im FNP demnach nicht mehr notwendig.

Auf der verbindlichen Bauleitplanebene (B-Plan Nr. 245/II) sind die konkreten Änderungswünsche in den Planvorentwurfsunterlagen umgesetzt worden. Von Anfang Dezember 2021 bis Anfang Februar 2022 hat die Flächeneigentümerin (Initiatorin der Planung) die geänderten Planunterlagen den verschiedenen politischen Fraktionen vorgestellt. Aus der Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 245/II ergibt sich nun der neue (kleinere) Änderungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet jetzt eine Erweiterung der Wohnbauflächendarstellung von 0,285 ha anstatt der zunächst vorgesehenen 0,4 ha.

Mit dieser Vorlage wird die überarbeitete Fassung des Planvorentwurfes der 22. Änderung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis vorgelegt.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Im Ratsinformationssystem Session sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und die Anlage 3 in vergrößerter Darstellung (Originalgröße) einzusehen. Die Anlage 3 wird nicht mit dieser Vorlage gedruckt, sie steht als Bestandteil dieser Vorlage im Ratsinformationssystem (RIS – Session) zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Anlage/n:

FNP-22-Ae_fruehz_Beteiligung_Anlage_01_Planzeichnung_klein

FNP-22-Ae_fruehz_Beteiligung_Anlage_02_Begrueendung

FNP-22-Ae_fruehz_Beteiligung_Anlage_03_Planzeichnung_org

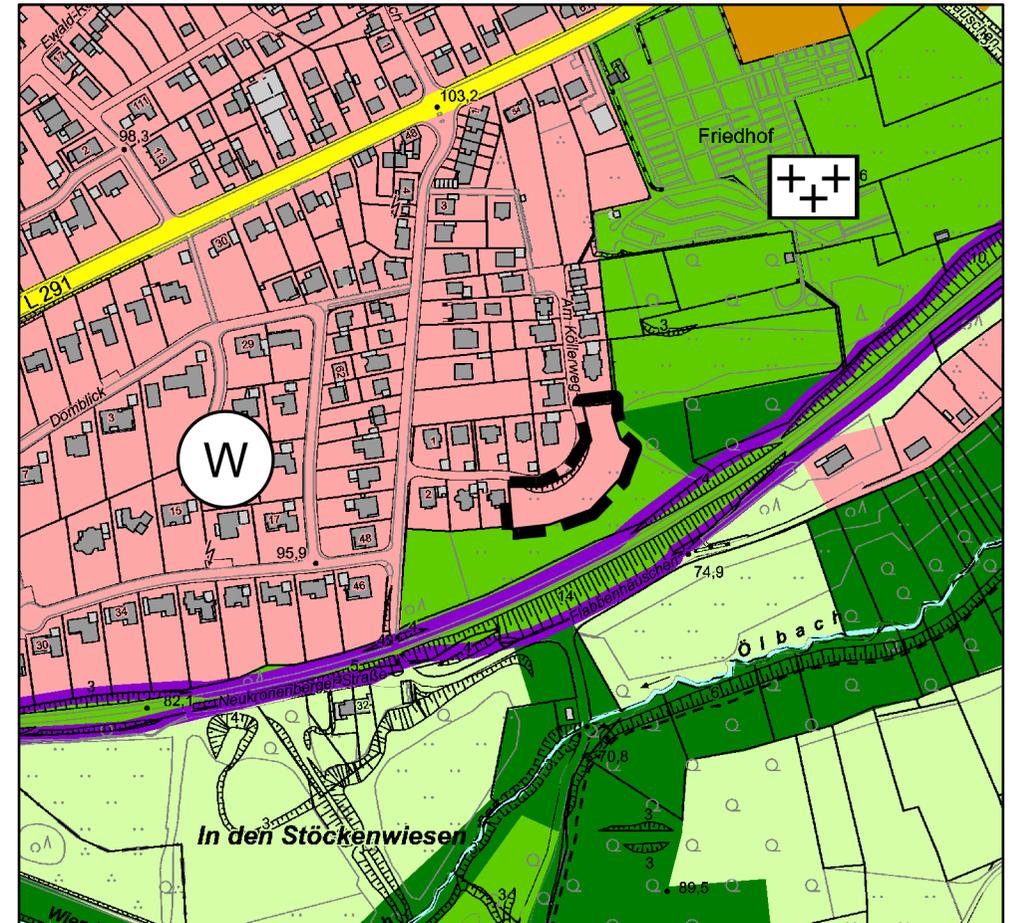
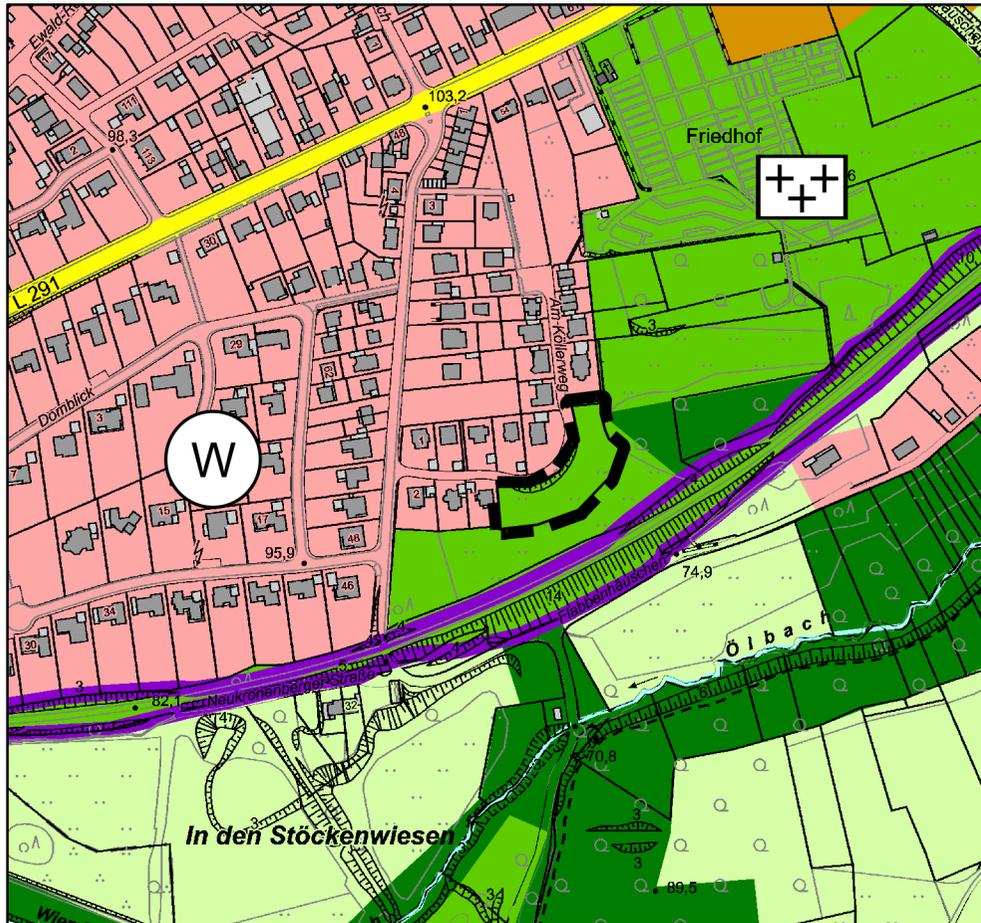
22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

– Planzeichnung im Vorentwurf –

STADTTTEIL: BERGISCH NEUKIRCHEN

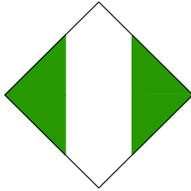
BEREICH: AM KÖLLERWEG

Anlage 1
zur Vorlage
2022/1440



VORHANDENE DARSTELLUNG M.: 1:5.000

GEPLANTE DARSTELLUNG M.: 1:5.000



Stadt Leverkusen

22. Flächennutzungsplanänderung „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: März 2022

Die Planunterlagen wurden gemäß Änderungsantrag aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 07.06.2021 (Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf) geändert bzw. ergänzt. Im vorliegenden Textdokument sind die Änderungen durch rote Schrift kenntlich gemacht.

Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung – 61

Erstellt in Zusammenarbeit mit:
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Neumarkt 49, 50667 Köln,
sowie für den Umweltbericht mit Planung und Landschaft - Büro Bonn, Dr. Thomas
Schönert, Buntspechtweg 35, 53123 Bonn und Büro Essen, Kolpingstraße 10,
45329 Essen



Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung	3
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.....	5
Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung.....	6
Geplante Darstellung.....	6
Vorhabenalternativen	6
Teil B – Umweltbericht	7
1. Einleitung	7
1.1 Umweltbelange in Bauleitplanung und Abwägung.....	7
1.2 Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
2. Umweltprüfung	8
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	8
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biotische Vielfalt	9
2.3 Schutzgut Boden/Fläche, Altlasten und Kampfmittel	11
2.4 Schutzgut Wasser.....	11
2.5 Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	12
2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	13
2.8 Wechselwirkungen.....	13
2.9 Naturschutzrechtliche Kompensation	13
2.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung.....	15
1. Auswirkung der Planung.....	15
2. Planverwirklichung.....	15
2.1 Bodenordnung und Eigentum	15
2.2 Kosten	15
2.3 Flächenbilanz	15
2.4 Verfahren.....	16



Teil A – Begründung

1. Geltungsbereich und Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Bergisch Neukirchen, Flur 10.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund **0,285** Hektar und wird im Westen durch die „Neukronenberger Straße“, im Norden durch die Wohnstraße „Am Köllerweg“ und im Osten durch bestehende Frei- und Waldflächen begrenzt. Südlich grenzt an den Änderungsbereich eine extensiv genutzte Grünfläche sowie der Panorama-radweg „Balkantrasse“ (ehemalige Schienenstrecke) an.

1.2 Bestandsnutzung

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Verfahren

Am 07.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen entsprechend eines in der Sitzung gestellten Änderungsantrages den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Ebenso hat der vorgenannte Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Änderungsverfahren beschlossen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) und eine spätere Umsetzung der Planung zu schaffen:

Aufgrund des stark gestiegenen Wohnraumbedarfes in Leverkusen ist vorgesehen, die bestehende Siedlung „Am Köllerweg“ geringfügig zu ergänzen. Da die Erschließung bereits vorhanden ist, handelt es sich hier – trotz der vergleichsweise geringen Zahl möglicher Wohngebäude – um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung (Arrondierung bzw. „Lückenschluss“ südlich des Köllerweges).

Das Plangebiet ist im Wohnungsbauprogramm 2030+ als Wohnungsbaupotenzialfläche BN-14 enthalten. Die Grundstückseigentümerin hatte einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit Aufnahme in die Priorität I des aktuellen Arbeitsprogrammes gestellt. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245/II im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) bilden den Auftakt für weitere Bauleitplanverfahren, die unterschiedlich große Flächen der Grundstückseigentümerin betreffen. Aufgrund der kurzfristigen Realisierbarkeit durch die komplett vorhandene Infrastruktur wurde dem Antrag mit dem Ziel entsprochen, das Wohnraumangebot im Sektor Einfamilienhäuser in Bergisch Neukirchen zu verbessern.



Das Planvorhaben bzw. eine Realisierung von Wohnbebauung wären auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 94/II, in dessen räumlichen Geltungsbereich das Plangebiet liegt, aktuell nicht zulässig und erfordern die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Voraussetzungen. Hierzu gehört auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der **in dem betreffenden Bereich** derzeit „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ darstellt.

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 den Geltungsbereich als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dar.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Leverkusen ist für den Änderungsbereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ **festgesetzt**.

In südlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-14 „Wiembachtal und Ölbachtal“, in östlicher Nachbarschaft das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Ölbachtal und Wiehbachtal“.

Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW (Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen) treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren dem Flächennutzungsplan (hier: 22. Flächennutzungsplanänderung) nicht widersprochen hat.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte auf EU- und/oder nationaler Ebene werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wupper von Leverkusen bis Solingen“ liegt etwa 1,4 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Der im vorgesehenen Plangebiet aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 94/II „Friedhof Bergisch Neukirchen“ aus dem Jahre 1989 setzt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 245/II überwiegend „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ fest.



3.6 Sonstige Bindungen

3.6.1 Biotopverbund

Im Geltungsbereich sind keine Biotopverbundflächen bekannt.

3.6.2 Gesamtstädtisches Seveso-II-Konzept

Aufgrund eines ausreichenden Abstands zu Störfallbetrieben ist keine Betroffenheit erkennbar.

3.6.3 Altlasten, Bodenverunreinigungen

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK), GIS Leverkusen, OSIRIS, Topografische Karte TK 25, Deutsche Grundkarte DGK 25, liegen 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 Überschwemmungsgebietes.

3.6.5 Kampfmittel

Ob im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geklärt (Anfrage an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Köln, Luftbilddauswertung).

3.6.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

3.6.7 Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Geologischen Dienstes in der Erdbebenzone 0, Baugrundklasse C und Untergrundklasse R *NRW* (<https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2>, 31.07.2020).



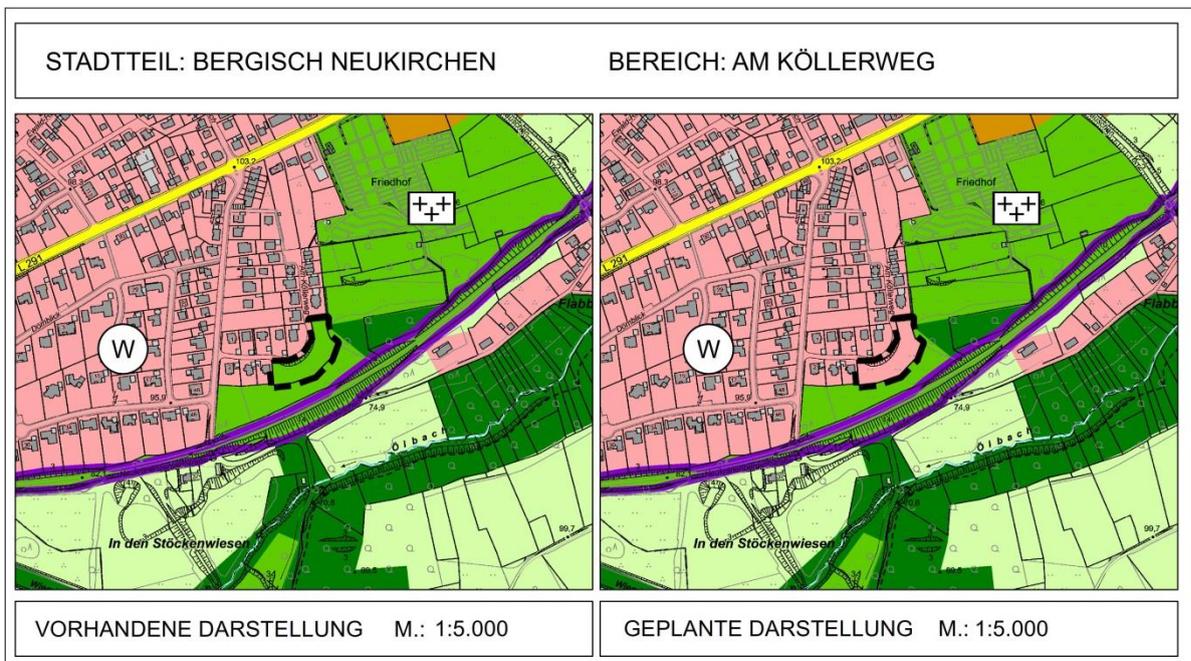
Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Änderungen des Flächennutzungsplanes sind gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NW) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen. Dies erfolgt im weiteren Verfahren.

Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen aus dem Jahre 2006 als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt. Da die Darstellung nicht mehr der aktuellen planerischen Zielsetzung der Stadt Leverkusen für den Bereich entspricht, führt die Stadt Leverkusen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245/II durch. **Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Darstellung einer neuen „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) anstelle der bisherigen „Grünflächendarstellung“.**

22. Flächennutzungsplanänderung (vorhandene und geplante Darstellung)



Quelle: Stadt Leverkusen (Januar 2022)

Vorhabenalternativen

Durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in einem mit rund 2.850 m² vergleichsweise kleinen Bereich und unter Nutzung vorhandener Infrastruktur eine wohnbauliche Arrondierung erfolgen.

Im Rahmen einer Nullvariante (d. h. ohne Änderung des FNP) würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Weitere Planungsalternativen drängen sich nicht auf.



Teil B – Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Umweltbelange in Bauleitplanung und Abwägung

Bei der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da es auch Aufgabe der Bauleitplanung ist, dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Planaufstellung u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Das Baugesetzbuch regelt mit § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB die Berücksichtigung von umweltschützenden Belangen in der Abwägung. Dazu gehören insbesondere die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft und biologische Vielfalt, ferner der Mensch und die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt. Die sogenannte Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB fordert einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird im Rahmen der Planaufstellungen jeweils eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, auf Boden-, Wasser- und die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse sowie auf die Landschaft und ihre Erholungsfunktion sind bereits im Frühjahr und Sommer 2020 mehrere Begehungen zur Erfassung der Realnutzungen und der Biotoptypen im räumlichen Geltungsbereich der 22. Änderung des FNP und dessen näherem Umfeld erfolgt.

Die Analyse der Nutzungs- und Biotoptypenkartierung sowie der übrigen Landschaftsfunktionen bildet die Grundlage für die Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit der im Umweltbericht zu behandelnden, planungsrelevanten Schutzgüter. Der Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt jeweils einen gesonderten Teil der Begründung zur 22. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 245/II im Parallelverfahren dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann zwischen den Planungsebenen eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB stattfinden. Wenn also eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des im Parallelverfahren oder zeitlich nachfolgend aufgestellten Bebauungsplanes auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene



abschließend zu lösen, insbesondere jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die Eingriffsbilanzierung sowie die Festsetzung konkreter Maßnahmen zum Ausgleich naturschutzrechtlich relevanter Eingriffe erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das Ausgleichserfordernis soll nach Möglichkeit im Plangebiet gedeckt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 245/II im Parallelverfahren werden für die geplante Wohnbebauung und deren Erschließung vertiefend folgende Zielsetzungen verfolgt:

- gestalterische Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild durch Zulässigkeit vergleichbarer Baudichte, Geschosshöhe, Baukörperhöhen und Dachformen sowie geeigneter Begrünungsmaßnahmen,
- lockere Bauweise mit freistehenden Einzel- bzw. Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der topografischen und klimatischen Verhältnisse,
- Erhalt der vorhandenen Bäume in der Straße „Am Köllerweg“,
- Erhalt oder Schaffung einer mindestens gleichbleibenden Anzahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum,
- Schaffung eines größtmöglichen Anteiles des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Plangebietes,
- Niederschlagswasserbeseitigung (nach Möglichkeit) auf den künftigen Einzelgrundstücken.

1.2 Ziel und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Stadtteil Bergisch Neukirchen ist eine geringfügige Siedlungsarrondierung südlich der Wohnstraße „Am Köllerweg“ vorgesehen. Die 22. FNP-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung im Bereich zwischen der Wohnstraße „Am Köllerweg“ und dem Panoramaweg „Balkantrasse“ in Bergisch Neukirchen schaffen. Es ist vorgesehen, die Darstellung „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern.

2. Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Nutzung

Der Änderungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit noch als „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ dargestellt.

Tatsächlich wird der Änderungsbereich entlang der Neukronenberger Straße kleinflächig von einem Feldgehölz mit vorgelagertem Saum und zum überwiegenden Teil von mäßig intensiv bewirtschaftetem Grünland geprägt. An der Grenze zu den Gärten „Am Köllerweg“ Nr. 2 und 4 wird die Wirtschaftswiese von einer Hecke abgelöst. Entlang der Straße „Am Köllerweg“ geht sie in einen mehrere Meter breiten Saum über.



Südlich des Änderungsbereiches grenzt die Wirtschaftswiese an die von einer lockeren Baumhecke begleiteten „Balkantrasse“ an, während von Osten her ein Waldbestand den Änderungsbereich abschließt und zugleich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bildet. Entlang der Straße „Am Köllerweg“ geht der Änderungsbereich in das bestehende Wohngebiet über.

Im Nullfall wird der Änderungsbereich wie bisher genutzt und bewirtschaftet. Das Ziel der Versorgung der Leverkusener Bevölkerung mit Wohnraum wird dann nicht erfüllt.

Im Planfall wird die planerische Darstellung der Grünfläche partiell aufgegeben und durch eine arrondierende Wohnbaufläche entlang der Straße „Am Köllerweg“ ersetzt. Die verbleibende Grünfläche zwischen der neuen Wohnbebauung und der Balkantrasse bleibt erhalten.

Lärm

Die Umgebungslärmkartierung Runde 3 2017 sowie die Karte der Fluglärmzonen (LANUV und BEZIRKSREGIERUNG KÖLN, abgerufen in: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> und <http://www.umgebungslaerm.nrw.de/> 14.08.2020) weisen für den Änderungsbereich keine Lärmzonen aus.

Lichtimmissionen

Auf das Plangebiet wirken im Bestand lediglich geringe Lichtimmissionen, welche aus dem angrenzenden Siedlungsraum (Straßenbeleuchtung, Außenbeleuchtung von Gebäuden) sowie den tangierenden Verkehrsstrukturen hervorgehen.

Geruchs-/Luftschadstoffimmissionen

Geruchsmissionen sind im Plangebiet möglich, jedoch als temporäre bzw. Kurzzeitbelastungen im ländlichen Kontext zu verstehen.

Störfallbetriebe

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Störfallbetriebe gemäß Seveso III-Richtlinie bekannt, nicht geplant und planungsrechtlich auch nicht zulässig, sodass keine Auswirkungen auf die Bevölkerung durch Störfallbetriebe zu befürchten sind.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biotische Vielfalt

Der Änderungsbereich wird zum überwiegenden Teil von einer mäßig intensiv bewirtschafteten Fettwiese geprägt, die mindestens dreimal im Jahr zur Heugewinnung gemäht wird und deren Produktivität/Wüchsigkeit mit einer Erhaltungsdüngung kompensiert wird.

Zur Neukronenberger Straße schließt der Änderungsbereich durch ein Feldgehölz aus überwiegend lebensraumtypischen Baum- und Straucharten mittelstarken bis starken Baumholzes ab, das zur Straße hin in einen breiten ruderalen Saum ausläuft. Auf der Südseite der angrenzenden Gärten „Am Köllerweg“ 2 - 6 setzt sich das Gehölz als Gebüsch aus lebensraumtypischen und -untypischen Sträuchern fort.

Die Erschließungsstraße „Am Köllerweg“ wird von einer Baumreihe aus acht Purpurerlen begleitet, einer florenfremden, gärtnerischen Züchtung. Die Bäume wurden vor etwa 30 Jahren mit der Entwicklung des Baugebietes B-Plan 94/II "Friedhof Bergisch Neukirchen" gepflanzt und weisen mittlerweile einen Brusthöhendurchmesser (BHD)



von etwa 30 - 50 cm auf. Die Bäume tragen eine Baumnummer und werden somit im Baumkataster der Stadt Leverkusen geführt.

Die Böschung der Straße „Am Köllerweg“ senkt sich zur bereits zuvor beschriebenen Fettwiese hin ab und wird von einem teils mehrere Meter breiten ruderalen Saum eingenommen. Entlang der Straße „Am Köllerweg“ geht der Änderungsbereich in das bestehende Wohngebiet über. Zur südlich verlaufenden Balkantrasse wird der Änderungsbereich durch eine lockere, von einem ruderalen Saum durchsetzten Baumhecke abgegrenzt, während von Osten hin ein Waldbestand den Änderungsbereich abschließt und zugleich die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet bildet.

Es ist zu erwarten, dass sich im Nullfall die Nutzung nicht wesentlich verändern wird. Die Wiese würde weiterhin zur Heugewinnung genutzt und auch das an die Neukronberger Straße angrenzende Feldgehölz würde erhalten bleiben.

Im Planfall werden die Wirtschaftswiese, der ruderale Saum und das Feldgehölz partiell durch die Wohnbebauung inkl. Neben- und Erschließungsflächen sowie Gärten ersetzt. Ein an den Änderungsbereich angrenzender Teil der Wiese würde von Ausgleichsmaßnahmen (Wald, Waldrand, Saum) beansprucht.

Zum Bebauungsplan Nr. 245/II, der im Parallelverfahren zur 22. Änderung des FNP aufgestellt wird, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) inkl. zweier ergänzender, faunistischer Kartierungen durchgeführt, je einmal zur überschlägigen Erfassung der Vogel- und der Fledermausfauna. Der Schwerpunkt der faunistischen Begehungen lag dabei auf den sogenannten planungsrelevanten Arten.

Im Ergebnis der beiden Kartierungsgänge wurden in und um den Änderungsbereich vier Fledermausarten sowie 18 Vogelarten erfasst. Unter den erfassten Fledermausarten zählen der Abendsegler, Rauhaut-, Wasser- sowie Zwergfledermaus und unter den Vögeln der Star zu den planungsrelevanten Arten, die der Beeinträchtigungsanalyse unterzogen wurden. Alle übrigen Vogelarten sind nicht planungsrelevant und nicht gefährdet.

Die Fledermäuse und der Star haben im Änderungsbereich und angrenzend keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Quartiere der Fledermäuse sind unbekannt und befinden sich in Gebäuden der näheren Umgebung (Zwergfledermaus) bzw. in benachbarten und/oder entfernteren Feldgehölzen und Wäldern (Abendsegler, Rauhaut-, Wasserfledermaus), jedoch nicht im Änderungsbereich und angrenzend. Das Brutrevier des Stars liegt ebenfalls außerhalb des Änderungsbereichs, im östlich benachbarten Wald.

Die Beeinträchtigungsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass [Satzteile entfernt] keine der in § 44 Abs. 1 BNatSchG aufgeführten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden und somit nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung stehen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.



2.3 Schutzgut Boden/Fläche, Altlasten und Kampfmittel

Geologisch wird der Änderungsbereich durch pleistozäne Löß- und Sandlößablagerungen geprägt. Entsprechend der geologischen Verhältnisse hat sich im Gebiet der Bodentyp Parabraunerde von hoher Ertragsfähigkeit entwickelt.

Die Parabraunerde gilt als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung in Bezug auf Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit, sodass diesem Bodentyp eine sehr hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen wird (vgl. www.tim-online.nrw.de / Geologischer Dienst NRW).

Altlasten

Für den Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt (vgl. Stellungnahme Stadt Leverkusen, FB 32 – Umweltamt, 19.08.2020).

Kampfmittel

Es ist kein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges bekannt.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Planfall führt die anlagebedingte Versiegelung zu einem Verlust bzw. Funktionsverlust der schutzwürdigen Böden.

2.4 Schutzgut Wasser

Natürliche wie auch künstliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Gemäß der Sachdatenabfrage zur Bodenkarte (vgl. www.tim-online.nrw.de/Geologischer Dienst NRW) ist die im Gebiet anstehende Parabraunerde grundwasserfrei.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und Heilquellengebieten.

Das Niederschlagswasser soll gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) nach Möglichkeit dezentral auf den privaten Grundstücken beseitigt werden.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Planfall führt die anlagebedingte Versiegelung zu einer entsprechenden Reduzierung der versickerungswirksamen Fläche, die ggf. jedoch durch eine ortsnahe Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser minimiert werden kann.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Großklimatisch wird Bergisch Neukirchen durch eine mittlere Jahres-Lufttemperatur von 10,6 C und eine mittlere jährliche Niederschlagssumme von 990 mm geprägt (www.klimaatlas.nrw.de, Zeitraum 1981 – 2010).

Mesoklimatisch haben die Freiflächen des Änderungsbereiches die Funktion eines Freiland-Klimatops, das Feldgehölz an der Neukronenberger Straße in Verbindung mit dem linearen Gehölzbestand entlang der Balkantrasse und dem östlich an den



Änderungsbereich angrenzenden Waldbestand die Funktion eines Wald-Klimatops (www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Die Klimaanalyse (Gesamtbetrachtung) des Fachinformationssystems Klimaanpassung (www.klimaanpassung-karte.nrw.de) weist der Grünlandfläche eine hohe thermische Ausgleichfunktion und den Gehölzbeständen (im Änderungsbereich sowie angrenzend) ein 'sehr hohe thermische Ausgleichfunktion' zu. Diese werden durch die aus östlicher Richtung kommende Frisch-/Kaltluftströmung verstärkt, die in den Talsohlen des Wiembaches und des Oelbaches abfließen. Der Änderungsbereich wird bei entsprechenden, d. h. autochthonen (windschwachen, wolkenarmen) Wetterlagen von einem mittleren Kaltluftvolumenstrom tangiert.

Der Änderungsbereich und seine Umgebung zeichnen sich gemäß der Bioklimakarte durch eine vermehrte Wärmebelastung (11,9 Tage/a) aber durch einen geringen Kältereiz (13,7 Tage/a) aus. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand ist im Änderungsbereich mit einer für Ballungsräume typischen, erhöhten Luftbelastung durch vor allem Stickoxide (NO_x) und Feinstaub zu rechnen. Grenzwertüberschreitungen gemäß der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) sind hier allerdings nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der künftigen Umweltzone, die im Rahmen des Luftreinhalteplanes Leverkusen errichtet wird.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Im Planfall würden bei Realisierung einer neuen Wohnbebauung mit dem Grünland und dem Feldgehölz partiell Flächen mit hoher bis sehr hoher thermischer Ausgleichfunktion beansprucht. Aufgrund der insgesamt guten örtlichen Belüftungssituation ist jedoch nicht mit gravierenden, negativen Änderungen der stadtklimatischen Gegebenheiten zu rechnen. Zugleich würden mit den geplanten Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen neue Gehölzstrukturen mit sehr hoher thermischer Ausgleichfunktion angelegt und entwickelt.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes werden die klimatisch-lufthygienischen Belange in einem externen Gutachten vertieft.

2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt aus naturräumlicher Sicht im Bereich der Bürriger Heide (naturräumliche Einheit 550.10), die mit weiteren naturräumlichen Untereinheiten zum Naturraum Bergische Heideterrasse (naturräumliche Einheit 550) zusammengefasst wird.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen von einer mäßig intensiv bewirtschafteten Fettwiese geprägt. Zur „Neukronenberger Straße“ im Westen schließt ein Feldgehölz mit vorgelagertem Saum den Änderungsbereich ab, während zur Straße „Am Köllerweg“ ein mehrere Meter breiter ruderaler Saum den Übergang bildet. An der Ecke „Neukronenberger Straße“/„Am Köllerweg“ und nördlich der Straße „Am Köllerweg“ grenzt die bestehende Wohnbebauung an den Änderungsbereich an.

Im Nullfall ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.



Mit der Realisierung des Wohngebietes werden die Wirtschaftswiese, der ruderale Saum und das Feldgehölz partiell durch die Wohnbebauung inkl. Neben- und Erschließungsflächen sowie Gärten ersetzt. Dadurch wird die derzeitige Bebauung südlich der Straße „Am Köllerweg“ arrondiert. Ein an den Änderungsbereich angrenzender Teil der Wiese würde als Ausgleichsmaßnahme zu Wald inkl. Waldrand und Saum entwickelt und neben der biotischen und forstlichen Bedeutung die Wohnbebauung landschaftlich einbinden.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt und somit nicht betroffen (vgl. Stellungnahme Stadt Leverkusen, FB 63 - Untere Denkmalbehörde, 03.08.2020).

Sachgüter sind in Form der Grundstücke vorhanden, die aber nicht in ihrem Wert beeinträchtigt werden.

2.8 Wechselwirkungen

Mit der Realisierung einer neuen Wohnbebauung gehen Veränderungen einher, welche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern hervorrufen können.

Diese Wechselwirkungen werden mit der eingehenden Betrachtung des Planvorhabens und seiner Auswirkungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

2.9 Naturschutzrechtliche Kompensation

Mit der Realisierung einer neuen Wohnbebauung im Änderungsbereich gehen Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Die detaillierte Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Ermittlung der ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Stadtteil Bergisch Neukirchen ist eine geringfügige Siedlungsarrondierung südlich der Wohnstraße „Am Köllerweg“ vorgesehen. **Die geplante städtebauliche Entwicklung wäre auf Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts für den Bereich nicht genehmigungsfähig und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da die Darstellungen des rechtswirksamen FNP der Stadt Leverkusen nicht (mehr) mit den planerischen Zielsetzungen der Plangeberin für den Änderungsbereich übereinstimmen, **hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen im Juni 2021 beschlossen, das Verfahren zur 22. Änderung, Bereich „Am Köllerweg“ des Flächennutzungsplanes einzuleiten und weiter im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 245/II „Bergisch Neukirchen – Am Köllerweg“ durchzuführen.**

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von rund 2.850 m². Die Fläche des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und soll künftig der Wohnnutzung zugeführt werden. Entsprechend der planerischen Zielsetzung ist im Zuge der 22. FNP-Änderung vorgesehen, die bisherige Darstellung einer „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern.



Die Gliederung des Umweltberichtes nach den einzelnen Schutzgütern dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Der Umweltbericht enthält eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern:

- Menschen/Bevölkerung
- Tiere und Pflanzen
- Boden/Fläche/Altlasten/Kampfmittel
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft und Ortsbild
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden überwiegend als nicht erheblich bewertet:

Durch die geringfügige Arrondierung eines bestehenden Wohngebietes wird das Ziel der Wohnraumversorgung der Bevölkerung unterstützt, wobei die bereits vorhandene Wohnstraße „Am Köllerweg“ zur Erschließung der geplanten Neubebauung genutzt werden kann und soll.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann unmittelbar angrenzend an den Änderungsbe- reich vollständig ausgeglichen werden und liegt innerhalb des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplanes Nr. 245/II, der im Parallelverfahren zur 22. FNP- Änderung aufgestellt wird.



Teil C: Auswirkungen der Planung und Umsetzung

1. Auswirkung der Planung

Die 22. FNP-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung im Bereich zwischen der Wohnstraße „Am Köllerweg“ und dem Panoramaradweg „Balkantrasse“ in Bergisch Neukirchen schaffen.

Derzeit wird das Plangebiet bereits landwirtschaftlich genutzt.

Es ist vorgesehen, die Darstellung „Grünfläche und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung“ in die Darstellung „Wohnbaufläche“ zu ändern.

2. Planverwirklichung

2.1 Bodenordnung und Eigentum

Die Änderung betreffenden Flächen befinden sich in Privatbesitz.

2.2 Kosten

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen für die Stadt Leverkusen keine zusätzlichen Kosten.

2.3 Flächenbilanz

bisherige Darstellung	ha	geplante Darstellung	ha
Grünfläche	0,285	Wohnbaufläche	0,285



2.4 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen hat am 07.06.2021 entsprechend eines in der Sitzung gestellten Änderungsantrages den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Gleichzeitig ist im Rahmen dieses Verfahrens die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen worden. Dem Beschluss nach soll die frühzeitige Beteiligung über einen Aushang für den Zeitraum von vier Wochen erfolgen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden gemäß § 4 Abs. 1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Vorwurf der Planung beteiligt.

Eine detailliertere Beschreibung des Verfahrens folgt im weiteren Verfahrensschritt während der geplanten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich werden die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) als nächster Verfahrensschritt vorgelegt.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung soll, 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.

Leverkusen, den

Stefan Karl

Stadt Leverkusen

Fachbereich Stadtplanung

22. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

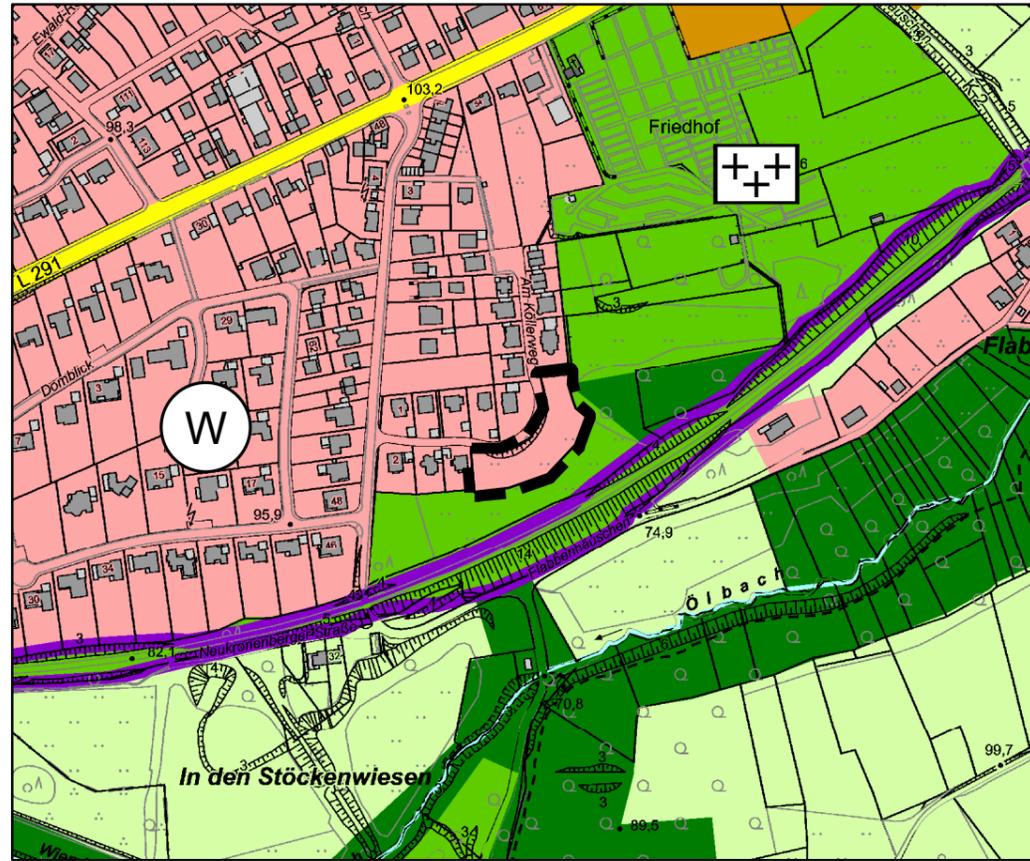
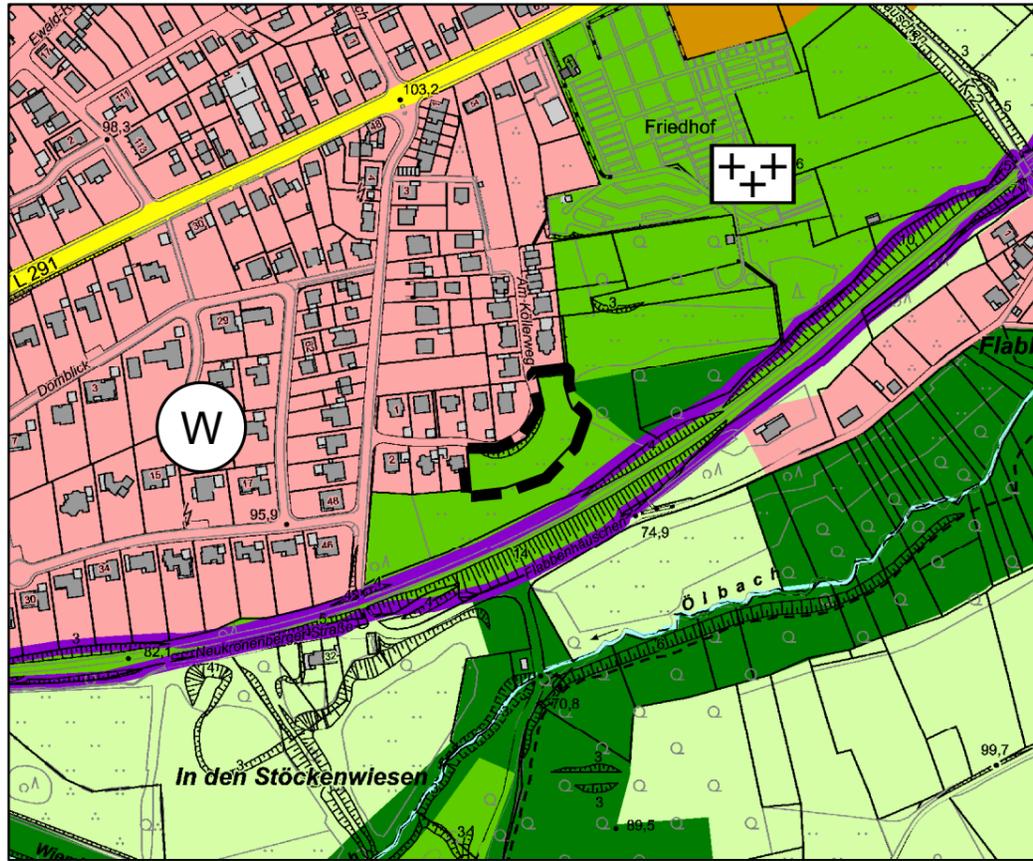
– Planzeichnung im Vorentwurf –



STADTTTEIL: BERGISCH NEUKIRCHEN

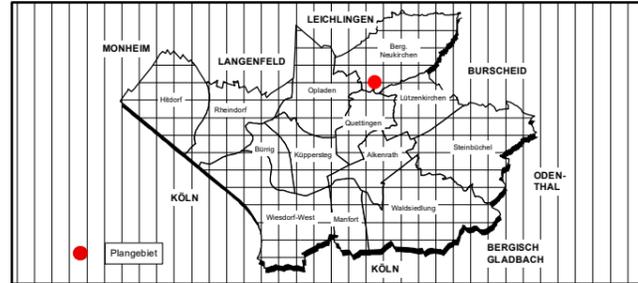
BEREICH: AM KÖLLERWEG

Anlage 3
zur Vorlage
2022/1440



VORHANDENE DARSTELLUNG M.: 1:5.000

GEPLANTE DARSTELLUNG M.: 1:5.000



Änderungsbereich

DARSTELLUNGEN (B1 Abs.2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (B1 Abs.2 Nr.1 BauGB)
Wohnbauflächen (B1 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- W Wohnbauflächen
- ME Kerngebiete (B1 Abs.2 Nr.17 i.V.m.B1 BauGB)
- MIS Mischgebiete (B1 Abs.2 Nr.18 i.V.m.B1 BauGB)
- UR Urbane Gebiete (B1 Abs.2 Nr.19 i.V.m.B1 BauGB)
- DO Dorfgebiete (B1 Abs.2 Nr.20 i.V.m.B1 BauGB)

Gewerbliche Bauflächen (B1 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- GE Gewerbegebiete eingeschränkt (B1 Abs.2 Nr.8 i.V.m.B1 BauGB)
- GB Gewerbegebiete (B1 Abs.2 Nr.8 i.V.m.B1 BauGB)
- GI Industriegebiete eingeschränkt (B1 Abs.2 Nr.9 i.V.m.B1 BauGB)
- IG Industriegebiete (B1 Abs.2 Nr.9 i.V.m.B1 BauGB)

Sonderbauflächen (B1 Abs.1 Nr.4 BauGB)

- SO1 Sondergebiet "Handel - Baumarkt"
- SO2 Sondergebiet "Handel - Möbelmarkt"
- SO3 Sondergebiet "Handel - Einzelhandel"
- SO4 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung"
- SO5 Sondergebiet "Großhandel"
- SO6 Sondergebiet "Autohaus"
- SO7 Sondergebiet "Gastronomie"
- SO8 Sondergebiet "Kultur"
- SO9 Sondergebiet "Mehrzweckhalle"
- SO10 Sondergebiet "Betriebswohnungen"
- SO11 Sondergebiet "Sporthallen"
- SO12 Sondergebiet "Sport"
- SO13 Sondergebiet "Erholung - Tageserholungsanlage"
- SO14 Sondergebiet "Wochenendplatz"
- SO15 Sondergebiet "Friedhofsauffällige Nutzungen"
- SO16 Sondergebiet "Büro / Tagung"
- SO17 Sondergebiet "Hochschule"
- SO18 Sondergebiet "Dienstleistung"
- SO19 Sondergebiet "Baudenkmal Kesselhaus"
- SO20 Sondergebiet "Büro/Beherbergung/Wohnen"

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (B1 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

- AS Autobahnen und autobahnähnliche Straßen
- SS Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Parkplatz

- P Parkplatz
- PT Parkhaus, Tiefgarage
- BBH Busbahnhof
- BHF/S Bahnhof / S-Bahnhaltepunkte
- BA Bahnanlagen
- GB Geplante Bahnanlagen
- WF Wagenfähre
- A Anlegestelle
- F Fähranleger

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. (B1 Abs.2 Nr.2 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

- OV Öffentliche Verwaltung
- SK Schulische Einrichtung
- KK Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

- SO Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- KE Kindererrichtungen
- JE Jugenderrichtungen
- AE Altenerrrichtungen
- GS Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- KS Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ST Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- HB Hallenbad
- F Feuerwehr
- ST Schutraum

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (B1 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 BauGB)

Zweckbestimmung:

- MA Müllbeseitigungsanlage
- MD Mülldeponie

Fernwärme

- FW Fernwärme

Wasserversorgung

- WW Wasserwerk
- WR Wasserbehälter / Reservoir
- BR Brunnen

Abwasserbeseitigung

- AW Abwasserpumperk
- RB Regenbecken
- KL Kläranlage

Stromversorgung

- US Umspannanlage / Elektrizität

Gasversorgung

- GS Gasversorgung

Fernmeldeanlagen

- FM Fernmeldeanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserhaushalts (B1 Abs.2 Nr.7 und Abs.4 BauGB)

- WF Wasserfläche / Fließgewässer
- GR Grünflächen (B1 Abs.2 Nr.5 BauGB)

Zweckbestimmung:

- PA Parkanlage
- SE Sportliche Einrichtung / Sportplatz
- SP Spielplatz
- SO Spielbereich im öffentlichen Grün
- BO Bolzplatz
- FB Freizeitbad
- DK Dauerkleingarten
- FH Friedhof
- FP Festplatz
- GR Grabeland
- GR Grünflächen und Schutzgrün ohne Zweckbestimmung
- SB Stillgelegte Bahnlinie

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die für die Gewinnung von Bodenschätzen (B1 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)

- FA Flächen für Aufschüttungen
- AB Flächen für Abgrabungen
- KZ Konzentrationszonen für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (B1 Abs.2 Nr.8 und Abs.4 BauGB)

- FL Flächen für die Landwirtschaft
- W Wald

Sonstige Darstellungen

- VB Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (B1 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)
- ZB Zentren (B. Handlungsprogramm Einzelhandel 2002)
- UB "Untersuchungsbereich, der von Bebauung freizuhalten ist" (B1 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- HLP Hubstraßenlandeplatz

<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>Baugesetzbuch - BauGB i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert</p> <p>Baunutzungsverordnung - BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),</p> <p>Planzeichenverordnung - PlanzV i. d. F. d. B. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)</p>	<p>Am ____ 2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB beschlossen und ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Am ____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ durchgeführt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Am ____ hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>
<p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ hat die Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ____ bis einschli. ____ öffentlich ausgelegt</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister i. V. Beigeordnete</p>	<p>Der Rat hat in seiner Sitzung am ____ die Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung beschlossen.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>	<p>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tag genehmigt worden</p> <p>Köln, den _____</p> <p>Bezirksregierung Köln</p>	<p>Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung ist am ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Leverkusen, den _____</p> <p>Der Oberbürgermeister</p>