



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1756

Der Oberbürgermeister

V/61-29-1\_2-ko

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Entscheidung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.11.2022	Beratung	öffentlich

**Betreff:**

29. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“  
- Aufstellungsbeschluss  
- Beschluss über die öffentliche Auslegung

**Beschlussentwurf:**

1. Der Flächennutzungsplan wird im Stadtteil Wiesdorf im Teilbereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“ geändert. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1 der Vorlage) zu entnehmen. Die Aufstellung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans in Wiesdorf im Teilbereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“ (Anlage 1 der Vorlage), einschließlich der Begründung, einschließlich Umweltbericht (Anlage 2 der Vorlage), wird in der vorliegenden Fassung als Entwurf beschlossen.
3. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen. Der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplans 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 I.

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

## **Begründung:**

### Planungsanlass:

Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um den ehemaligen Standort der Ganser-Brauerei sowie der beiden abgebrochenen, sogenannten Bullenklöster, zwei stadtbildprägenden Hochhäusern, die als Ledigenwohnheime genutzt wurden. Nach Aufgabe des Brauereibetriebs im Jahr 2000 sowie dem Abriss der „Bullenklöster“ im Jahr 2017 ist das Plangebiet nunmehr zu über der Hälfte brach gefallen. Angesichts der zentralen Lage unmittelbar südlich des Zentrums Wiesdorf wird hier ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit einer Nutzungsmischung insbesondere aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sozialen und kulturellen Nutzungen gesehen.

### Ziel + Zweck der Änderung des FNP:

Mit der 29. Änderungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung - gemäß dem Ergebnis der städtebauliche Mehrfachbeauftragung - auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden.

Ziel der Planung ist eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen, umliegenden städtebaulichen Strukturen. Ermöglicht werden soll vorwiegend eine urbane Mischnutzung, insbesondere aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen sowie sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für den südlichen Teil des Plangebiets wird eine das Wohnen nicht störende gewerblich Nutzung vorgesehen. Dadurch soll ein baulicher „Puffer“ zwischen zu dem südlich angrenzenden Chempark geschaffen werden. Die Erschließung des Gebiets sowie die Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden durch den parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 247/I festgelegt.

### Verfahrensstand:

Die 29. Änderung des FNP in Wiesdorf im Teilbereich „Birkengartenstraße (MontanusQuartier)“ wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 247/I „Wiesdorf - zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Lichstraße, Birkengartenstraße und Peschstraße“ aufgestellt. (siehe Vorlage Nr. 2022/1607)

### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung:

Entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf einer anderen Grundlage erfolgt ist. Eine frühzeitige Beteiligung der Änderung des Flächennutzungsplans wäre inhaltlich lediglich eine formale Wiederholung der für das Bebauungsplanverfahren durchgeführten frühzeitigen Beteiligung. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das parallel betriebene Bebauungsplanverfahren wird daher als frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans gewertet.

Im Rahmen der Anregungen der Jury der Mehrfachbeauftragung, der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan sowie der Erstellung der diversen (umweltbezogen) Fachbeiträge ergaben sich insbesondere folgende Anregungen und Hinweise, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden:

- Nähe zum Chempark, Störfallthematik,
- Schallimmissionen,
- Lufthygiene,
- Entwässerungskonzept, klimaverträgliche Nachverdichtung,
- Altlasten,
- Wertstoffinsel,
- Baudenkmäler,
- Energieversorgung,
- Besucherstellplätze,
- Stärkung des Umweltverbundes,
- Verschattung.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 02.09.2022 bis zum 04.10.2022 durchgeführt worden. 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 fünf Äußerungen von Leitungsbetreibern wurde auf vorhandene Leitungen und den Schutz der Trassen bzw. auf die vorhandene Entwässerungssituation hingewiesen. In zwei Äußerungen wurde auf die vorhandene Emissionssituation sowohl in Hinblick auf Verkehrslärm als auch auf Gewerbelärm hingewiesen.

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 2 Äußerungen der Fachbereiche bzw. Eigenbetriebe der Stadt eingegangen deren in der Äußerung aufgeführten Regelungsbedarfe nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung betreffen. Hier handelt es sich um Hinweise in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagwasser, der Altlastenproblematik und der Problematik des möglichen Vorhandenseins von Kampfmitteln. Diese Äußerungen werden im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren beachtet.

Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht eingegangen. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bauleitplans wurden nicht vorgetragen.

#### Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage des Entwurfes der 29. Änderung des FNP soll 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 seit 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 soll, sofern keine Änderungen des Bauleitplans 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 Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss) vorgelegt werden.

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 sind die unten genannten Anlagen auch in farbiger und vergrößerter Darstellung einzusehen.)

**Anlage/n:**

Anlage 1: Planzeichnung 29. Änderung FNP Birkengartenstr (MontanusQuartier)

Anlage 2: Begründung incl. Umweltbericht 29. Änderung FNP Birkengartenstr (MontanusQuartier)