

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen - Am Markt - Begründung zum Aufstellungsbeschluss

1. Geltungsbereich

Das zur Entwicklung anstehende Gebiet befindet sich im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen nördlich der Straße „Im Dorf“ und in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums an der Lützenkirchener Straße.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem als Anlage 2 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Es umfasst eine Fläche von ca. 9.700 m².

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt betrifft überwiegend die Flächen, für die der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet hat. Einzelne Flächen im Nordosten wurden aus Gründen der Planeindeutigkeit mit in den Änderungsbereich aufgenommen.

2. Verfahren

Mit Schreiben vom 25.02.2014 hat der Vorhabenträger ID GmbH INDIVIDUELL BAUEN aus Leichlingen einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Vorhabenträger besitzt Kaufoptionen für das Tennishallengrundstück sowie ein weiteres Grundstück und kann somit über die fraglichen Flächen verfügen. Der Marktplatz und eine ergänzende Fläche im Westen des Plangebietes befinden sich im städtischen Eigentum und sollen im Zuge des Verfahrens übertragen bzw. getauscht werden. Ein hierzu von der Stadt Leverkusen erstelltes Angebot wird mit dem Vorhabenträger verhandelt.

Der Geltungsbereich des im Parallelverfahren betriebenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ (Vorlage 2634/2014) betrifft einen Bereich, für den im Jahr 2008 der Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ aufgestellt wurde.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf des Investors sieht vor, den Bereich des Marktplatzes sowie die Tennishallengrundstücke neu zu ordnen und mit einer Wohnbebauung zu entwickeln.

Zur Projektrealisierung ist die Änderung des Flächennutzungsplans und parallel die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan wird ein Umweltbericht mit Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes erstellt werden und hierbei Auswirkungen der Planung beschrieben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen.

Die Kosten für die notwendigen Planungsleistungen, wie z. B. der städtebauliche Entwurf, der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, der Bebauungsplanentwurf sowie notwendige Fachgutachten als auch die Kosten für Erschließungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum werden durch den Vorhabenträger übernommen. Dieses betrifft auch die anteiligen Kosten zur Verlagerung und Erstellung des Marktplatzes. Hierzu wird die Stadt Leverkusen

mit dem Vorhabenträger einen Durchführungs- und einen Erschließungsvertrag abschließen.

Durch den Einleitungsbeschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der politische Wille dokumentiert werden, das mit dem Planverfahren angestrebte Planungsziel zu erreichen. Darauf soll dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen und die Planung weiter konkretisiert werden.

Ergebnis der Planungen wird der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sein, der nach dem Auslegungsbeschluss der politischen Gremien öffentlich auszulegen ist. Nach dem Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Änderungsentwurfes erfolgt der Beschluss der Planänderung. Im Parallelverfahren wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan erarbeitet. Nach den notwendigen Verfahrensschritten Offenlage und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgt der Satzungsbeschluss. Teil des Satzungsbeschlusses wird ein mit dem Investor auszuhandelnder Vertrag zur Durchführung des Vorhabens, der so genannte Durchführungsvertrag, sein.

Parallel soll die öffentliche Widmung des bestehenden Marktplatzes aufgehoben und der neue Marktplatz öffentlich gewidmet werden.

Geringfügige Flächenanteile des rückwärtigen Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen dieser Planverfahren und der Neuaufstellung des Landschaftsplanes ist es vorgesehen, diese Abgrenzung entsprechend fachlicher Gesichtspunkte neu festzulegen.

3. Planungsziele

Dem im Parallelverfahren betriebenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ ging ein längerer Abstimmungsprozess mit Variantenentwicklung voraus. Dieser ist detailliert in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ beschrieben.

Nunmehr ist eine Wohnbauflächendarstellung vorgesehen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan den Schwerpunkt im Bereich seniorenrechter Geschosswohnungen sowie ein Wohnungsangebot für Familien, Paare und Singles sicherstellen soll.

Das Planvorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Zur Realisierung des Vorhabens muss sowohl ein Bebauungsplan aufgestellt werden als auch der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Es ist vorgesehen die Darstellung einer Sonderbaufläche – Mehrzweckhalle, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – bzw. Mischgebietsfläche in Wohnbaufläche zu ändern.

4. Planungsbindungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Unmittelbar an-

grenzend an das Plangebiet findet sich die Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, „Regionaler Grünzug“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leverkusen stellt die Flächen der Sporthallen und des Marktplatzes als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dar mit den Zweckbestimmungen Mehrzweckhalle (MZH), Festplatz (F) sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Squashhalle befindet sich innerhalb eines Mischgebiets, östlich befinden sich ebenfalls Mischgebietsflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in dem vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossenen Nahversorgungszentrum für Lützenkirchen.

Am nördlichen Plangebietsrand verläuft die Grenze des Landschaftsplans der Stadt Leverkusen und überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich. Als Entwicklungsziel des Landschaftsplan wird der „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft und ihrer Gestaltung als öffentliche Grünanlage“ benannt. Das Plangebiet überdeckt in geringfügigem Maße die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes 2.2-4 Landschaftsschutzgebiet „Ölbachtal und Wiehbachtal“

Im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes wurde im Vorentwurf die Abgrenzung des betroffenen Landschaftsschutzgebietes nach Prüfung der Örtlichkeit geringfügig reduziert, so dass nach Abschluss der Verfahren zu erwarten ist, dass keine Überschneidung zu verzeichnen sein wird.

Für das Gebiet besteht der seit dem 05.04.1983 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44/78/III „Lützenkirchen, Im Dorf“. Die Flächen der Tennishallen und des Marktplatzes sind als Sondergebietsfläche (SO) festgesetzt und gliedert sich in einen überbaubaren und einen nicht überbaubaren Teil. Für den überbaubaren Teil erfolgt die Ausweisung als Tennis- und Mehrzweckhalle, für die nicht überbaubare Fläche als Festplatz.

Die südöstlich des Geltungsbereichs liegende Squashhalle befindet sich innerhalb eines vom Bebauungsplan Nr. 44/78/III festgesetzten Mischgebietes (MI) und weist zusätzlich eine Kennzeichnung als Fläche mit erheblich vorhandener Bodenbelastung aus.

Das Plangebiet ist über die Straße „Im Dorf“ unmittelbar an die L 219/ Lützenkirchener Straße angebunden. Nach heutiger Beurteilung der Planung kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Fläche „NE 2009-Lehner Mühle (Berganlehnung)“. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Altablagerung.

Hierzu wurde im Jahr 2013 durch das Ingenieurbüro GEO Consult eine orientierende Untersuchung durchgeführt und ausgewertet.

Gemäß Untersuchungsbefund beschränken sich die Auffüllungen (= umgelagerter Bodenaushub mit sehr geringen Anteilen an Bauschutt) auf eine Fläche von ca. 280 qm (die Fläche ist im Osiris dargestellt). Die maximal erbohrte Auffüllungsmächtigkeit beträgt ca. 4,6 m.

Die an den Auffüllungen und Oberbodenschichten durchgeführten chemischen

Untersuchungen zeigen ausschließlich unauffällige Befunde.

Ausweislich der vorliegenden Untersuchungsbefunde ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) eine Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser) weder bei der aktuellen noch bei einer zukünftigen sensibleren Nutzung zu besorgen. Auf Grundlage der Untersuchungsbefunde wird der Status der Fläche von „altlastenverdächtige Fläche / Verdachtsfläche“ auf „Verdacht generell ausgeräumt“ geändert. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Südöstlich und außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“ befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) der Stadt Leverkusen ausgewiesene Flächen „NE 2029 Emballagenreinigung Gebrüder Boddenberg“. Der Altstandort hat den Status „Sanierte Fläche mit Überwachung / Nachsorge“, da hier 1988 und 1990 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei den derzeitigen Verhältnissen vor Ort ist eine Gefährdung von Mensch und Grundwasser auszuschließen. Bei dauerhaften Entsiegelungen, Bodeneingriffen oder Nutzungsänderungen wären jedoch im Untergrund verbliebene Restbelastungen im Hinblick auf eine potentielle Gefährdung von Schutzgütern sowie unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

5. PLANUNG

Nach Aufgabe der Nutzung als Tennishalle respektive Mehrzweckhalle und dem geplanten Rückbau der Hochbauten soll im Bereich der Änderung der Flächennutzungsplanung eine Wohnnutzung entwickelt werden. Es ist vorgesehen, die westlich angrenzende Wohnbauflächendarstellung auch im Änderungsbebereich vorzunehmen. Aus Gründen der Planeindeutigkeit wird das Symbol „Festplatz“ in dem Bereich des zukünftigen Marktplatz positioniert.

Der Umweltbericht wird die relevanten Ziele des Umweltschutzes darstellen, die Auswirkungen der Planung beschreiben sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfehlen.

Hinweis zur geplanten Umsetzung des FNP im Rahmen des B-Plan-Verfahrens: Das Gelände ist heute mit zwei Tennishallen bebaut. Diese sollen im Zuge der Umgestaltung abgerissen werden. Vor den beiden Tennishallen befindet sich im Osten die zugehörige Stellplatzanlage und im Westen der Lützenkirchener Marktplatz mit öffentlichen Stellplätzen (ca. 14 Stellplätzen). Auf dem Lützenkirchener Marktplatz findet wöchentlich jeweils dienstags der Wochenmarkt statt, im Mai das Frühlingsfest und im November der Martinstreff und Weihnachtsmarkt. Diese Märkte und Veranstaltungen sollen auch auf dem neuen Marktplatz weiterhin möglich sein.

Die Planung sieht die Verlegung und Neuordnung des Lützenkirchener Marktplatzes vor, um eine funktionale und stadtbildprägende Beziehung zum Zentrum von Lützenkirchen herzustellen. Der neue Platz soll in gleicher Größe inkl. Stellplatzflächen wie der bisherige Marktplatz hergestellt und mit Bäumen umfasst werden.

Die Einfassung des Platzes erfolgt mit dreigeschossigen Baukörpern plus Staf-

felgeschoss, deren Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung entspricht. Die Anordnung der Baukörper führt zu einer städtebaulich raumbildenden Gesamtstruktur und berücksichtigt Blick- und Sichtbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum. Mit dem Wegfall der Tennishallen entfällt nicht nur die Möglichkeit der sportlichen Nutzung sondern auch die Möglichkeit der kulturellen Nutzung. Während die Tennishallennutzung bereits vor einigen Jahren durch den Betreiber aufgegeben wurde, haben weitere oder kulturelle Nutzungen der Hallen generell nicht statt gefunden. Es ist daher vorgesehen im Flächennutzungsplan die Ausweisung Sonderbaufläche - Mehrzweckhalle und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - in Wohnbaufläche zu ändern und im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die neu geplante Ausweisung Wohnbaufläche betrifft aus Gründen der Plan-eindeutigkeit auch im Nordosten eine kleine Teilfläche, die bislang als Mischgebietsfläche dargestellt war.

Vorgesehen ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem Wohnungsangebot für Familien, Paare und Singles sowie einem Schwerpunkt im Bereich seniorenge-rechter Wohnungen. Insgesamt können hierbei ca. 80 Wohneinheiten auf den Flächen der bisherigen Tennishallen entstehen. Die zugehörigen Kfz-Stellplätze sollen in Tiefgaragen unter den Gebäuden sowie teilweise oberirdisch unterge-bracht werden.

Der Entwurf zielt darauf, ein kleines Quartier mit einem ausgewogenen sozialen Gefüge zu entwickeln, in dem sowohl der demografische Wandel als auch das Bedürfnis jüngerer Familien nach Wohnraum in zentraler Lage und guter Infra-strukturanbindung Berücksichtigung findet. Dazu tragen auch die direkte fuß-läufige Anbindung an den nördlich gelegenen Grünraum als auch wohnungsna-hen Kleinkinderspielflächen bei.

Durch den Abriss der unmaßstäblich und ortsuntypischen Tennishallen und die neue Platzgestaltung und -bebauung wird insgesamt eine Fortentwicklung des bestehenden Ortsbildes von Lützenkirchen angestrebt.

Das Plangebiet wird direkt von der Straße „Im Dorf“ aus erschlossen. Die An-bindung an die überörtliche Haupteinschließung erfolgt über den Knotenpunkt „Im Dorf / Lützenkirchener Straße“ (L 219). Im Zuge des Verfahrens soll hier die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung parallel zur Platzfläche.

Räumlich wäre es möglich, im Zusammenhang mit der Platzneugestaltung eine direkte Wegeverbindung vom Ortszentrum zum Wiehachtal zu schaffen.

Die öffentliche Fläche des Marktplatzes wird nicht nur für den Wochenmarkt sondern vereinzelt auch für Veranstaltungen sowie zum Zwecke des Parkens genutzt. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kramer Schall-technik kommt zu dem Ergebnis, dass die zukünftige Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedin-gungen wie bisher gesichert ist. Eine Verschlechterung ist nicht gegeben.

Bezüglich des Artenschutzes wurden im gesamten Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten gefunden. Auch nach der Auswertung vorliegender Daten und der fachlichen Einschätzung der standörtli-chen Voraussetzungen - starke Vorbelastung - ist mit dem Vorkommen ge-schützter Arten nicht zu rechnen.

Bzgl. der lokalen stadtklimatischen-lufthygienischen Standortbedingungen ist davon auszugehen, dass die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes zu keiner wesentlichen Änderung führt.

Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wird ein Umweltbericht mit Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes erstellt werden. Zur Einleitung der Verfahren liegen bereits folgende Untersuchungsergebnisse vor, die Aussagen über die Auswirkung der Planung ermöglichen:

- Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH vom 28.01.14,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, NABU vom 11.10.13,
- Bodenuntersuchung Altablagerung, GEO Consult vom 02.12.13

Leverkusen, den 27.03.2014

Im Auftrag

gez. Lena Zlonicky
Stadt Leverkusen

gez. Clemens v. Dryander
Pässler-Sundermann + Partner