

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen Am Markt  
zu  
VEP Nr. V 26/III – „Lützenkirchen Quartier am Markt / Im Dorf“**

**Äußerungen  
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1  
BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff-  
entlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
und  
Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlusentwurf**

INHALTSVERZEICHNIS:

I / A Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

I / A 1: Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit .....	2
I / A 2: Werbering Lützenkirchener Kaufleute, 51381 Leverkusen.....	12
I / A 3: 11_Änd_V26_III_Äußerung_01 .....	14
I / A 4: 11_Änd_V26_III_Äußerung_02 .....	20
I / A 5: 11_Änd_V26_III_Äußerung_03 .....	22
I / A 6: 11_Änd_V26_III_Äußerung_04 .....	23
I / A 7: 11_Änd_V26_III_Äußerung_05 .....	24

I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

I / B 1: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.07.2014.....	25
I / B 2: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.07.2014 .....	27
I / B 3: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH vom 18.07.2014 ...	29

Stand: 23-01-2015

## I / A 1 Protokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

### Stadt Leverkusen

**Niederschrift über die Bürgerinformation** zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur **11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen - Am Markt** und zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen – Quartier am Markt/ImDorf"** im Pfarrheim St. Maurinus in Lützenkirchen

Dienstag, 24.06.2014

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 22:00 Uhr

### **Anwesende:**

#### Vorsitzender:

Frank Schönberger      Bezirksvorsteher für den Stadtbezirk III

#### Verwaltung:

Herr Burau	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bauerfeld	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Hennecke	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Kociok	Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Herr Bergmeier	Referendar, FB Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Jenniches	Referendarin, FB Stadtplanung und Bauaufsicht

#### Externe Planer

Herr von Dryander	Architekt und Gesellschafter ID Individuell Bauen GmbH
Herr Heppekausen	Immissionsgutachter
Herr Richling	Verkehrsgutachter

Besucher/Innen:      63 Personen

### **Verlauf:**

Herr Bezirksvorsteher Schönberger begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Bürger-Informationsveranstaltung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III "Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf". Er erläutert die geplante Agenda der Veranstaltung und fordert die Besucher auf, Fragen zur Beantwortung gemeinsam mit ihren Namen in einen Fragenspeicher aufnehmen zu lassen.

Herr Burau begrüßt im Namen der Verwaltung die Anwesenden und gibt zunächst einen allgemeinen Überblick über das Bauleitplanverfahren mit detaillierten Aussagen zu folgenden Themen:

- Grundlageninformationen zum Bebauungsplan (B-Plan),
- Erläuterung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP),
- Erklärung der verschiedenen Informationsmöglichkeiten zum B-Plan/FNP,
- Hinweise zum ausgelegten Informationsblatt, welches auch für Stellungnahmen zur Planung im Zeitraum vom 24.06.2014 bis 08.07.2014 genutzt werden kann,
- Auslegung der Pläne im Elberfelder Haus im Zeitraum 24.06.2014 bis 08.07.2014, Ansprechpartner sind Herr Hennecke (B-Plan) und Herr Kociok (FNP).

Weiterhin werden erläutert die Besonderheiten des vorliegenden Planverfahrens (Parallelverfahren B-Plan/FNP, vorhabenbezogener B-Plan, Durchführungsvertrag mit Investor) sowie der bisherige Ablauf der Planung.

Im Anschluss informiert Herr Hennecke anhand von Luftbildaufnahmen, Katasterplänen und einem Auszug aus dem Flächennutzungsplan über die Lage und räumlichen Bezüge des Bebauungsplangebietes. Erläutert werden die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans sowie das Planverfahren. Der städtebauliche Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III wird vorgestellt sowie Planvarianten, die dem Entwurfsprozess zugrunde liegen. Auch die zurückliegenden Planungen aus den Jahren 2012 bis 2014, die früheren B-Pläne 44/78/III und 174/III sowie die Inhalte des Ratsbeschlusses aus dem Jahr 2009 werden beschrieben.

Bislang wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten sowie ein Schallgutachten erstellt, welche im Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.06.2014 bis 08.07.2014 im Elberfelder Haus einsehbar sind. Ein Verkehrsgutachten befindet sich in Vorbereitung. Weitere Untersuchungen werden die Themen Altlasten und Hydrogeologie betreffen. Ein Umweltbericht sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan werden innerhalb des Planverfahrens erstellt.

Zu den vorgestellten und erläuterten Planungen werden von den Anwesenden folgende Fragen und Anregungen vorgebracht:

#### **Thema Squashhalle/umliegende Bebauung**

Fragen:

1. Was passiert zukünftig mit der Squashhalle (Frau M■■■■)?

Zu 1: Herr Hennecke erklärt, dass es für die Squashhalle bislang keine Interessenten gibt, so dass der Squashbetrieb erst einmal weiter geführt wird. Grundsätzlich steht die Squashhalle für Nachnutzungen zur Verfügung.

2. Wird die Stadt sich darum kümmern, dass die Squashhalle nicht ähnlich verfällt wie die Tennishallen (Herr J■■■■)?

Zu 2: Herr Burau sieht positive Effekte, wenn sich die attraktive Entwicklung der Tennishallengrundstücke und des Marktplatzes auch auf weitere Flächen rund um den Marktplatz überträgt. Aber auch der ordnungsrechtliche Aspekt soll im Auge behalten werden.

3. Wird das südlich des Plangebiets gelegene und lediglich als Parkplatz genutzte Grundstück an der Straße „Im Dorf“ in absehbarer Zeit bebaut?

Zu 3: Hierzu liegen keine konkreten Bauanträge vor, aber grundsätzlich besteht dort Baurecht für eine Wohnbebauung gemäß dem geltenden Bebauungsplan Nr. 44/78/III.

4. Wäre die Squashhalle als möglicher KiTa-Standort geeignet/benötigt?

Zu 4: Die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen ist aktuell nicht zwingend erforderlich. So ist nach Mitteilung des Fachbereichs Kinder und Jugend das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen ausreichend und erfüllt den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Frage, ob die Stadt Leverkusen momentan genug Kita-Plätze anbietet soll beantwortet werden.

5. Der Investor soll die Squashhalle in seine Planungen integrieren und zudem eine Kita berücksichtigen (Herr R. [REDACTED]).

Zu 5: Herr v. Dryander hat keinen Vertrag mit dem Betreiber der Squashhalle. Außerdem sei die Halle derzeit noch in Betrieb, was keine Integration der Halle in die Planung zulässt. Geklärt werden soll, ob ein anderer Träger für die KiTa in Betracht kommt. Als möglicher Standort hierzu könne die freistehende Anlage St. Marinus überprüft werden.

#### **Thema Parkplätze/Verkehr**

##### **Fragen:**

1. Wie gestaltet sich die Parkplatzsituation in der fertigen Planung und während der Bauphase? Welche Anzahl an Tiefgaragenplätzen und Stellplätzen soll realisiert werden (Herr V. [REDACTED])? Wie wird die Situation der Stellplätze bei Bespielen des Marktplatzes sein? Wird es ein Parkverbot geben?

Zu 1: An drei Seiten des Marktplatzes entstehen laut Entwurf 28 neue Parkplätze. Die Wohnungen werden mit Tiefgaragenplätzen versorgt. Insgesamt werden 1- 2 Stellplätze pro Wohneinheit in Abhängigkeit der Wohnungsgröße angestrebt (Bureau).

Es ist vorgesehen, den Marktplatz während der Baumaßnahme weiter zu nutzen, da zuerst die Errichtung des östlichen Bauabschnitts vorgesehen ist und parallel dazu die neue Marktplatzfläche hergestellt werden soll.

Die Anzahl der Tiefgaragenplätze ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fix. (v. Dryander). Eine konkrete Stellplatzbilanzierung erfolgt bei der weiteren Planung.

2. Wie viele Fahrzeuge müssen im Plangebiet untergebracht werden (Herr [REDACTED])? Wie wird der aufkommende Straßenverkehr bewältigt?

Zu 2: Heute fahren etwa 10.000 Fahrzeuge pro Tag auf der Lützenkirchener Straße. Der fließende und ruhende Verkehr wird durch ein Verkehrsgutachten innerhalb des Planverfahrens untersucht werden. Maßnahmen zum Straßenausbau werden in einem Durchführungsvertrag mit dem Investor vereinbart.

Die Abwicklung des aufkommenden Verkehrs an der Einmündung zur Lützenkirchener Straße wird sich verträglich abwickeln lassen.

3. Was passiert mit der Einbahnstraße (Herr M■■■■)?

Zu 3: Die Einbahnstraßenregelung wird momentan geprüft und hängt u. a. mit der Parknutzung und dem Stellplatzbedarf sowie der Anzahl zu realisierender Stellplätze auf dem neuen Marktplatz zusammen.

Anmerkungen:

- Herr M■■■■ regt eine Beschilderung für Ortsfremde zum Marktplatz an, vor allem um diese auf die Parkmöglichkeiten aufmerksam zu machen und so den existierenden Parkdruck von den umliegenden Wohnstraßen zu nehmen. Die Untersuchungen bzgl. der Einbahnstraßenregelung laufen noch (Bureau). Herr Richling ergänzt, dass derzeit mit 85 Wohneinheiten mit je 2,5 Einwohnern gerechnet wird. Er prognostiziert 400 PKW-Bewegungen am Tag.

**Thema Baukörper**

Fragen:

1. Warum entspricht der Entwurf nicht mehr den Vorgaben (zweigeschossige Bauweise) aus dem Ratsbeschluss 2008/2009? Warum wird dieser nicht befolgt?

Zu 1: Nach erfolgtem Ratsbeschlusses konnte das Planverfahren zunächst nicht weitergeführt werden, da keine Interessenten zur Entwicklung der Grundstücksflächen vorhanden waren. Der nun vorliegende städtebauliche Entwurf sieht drei Geschosse plus Staffelgeschoss vor und orientiert sich an der Höhe der am Marktplatz bereits vorhandenen Gebäude. Insgesamt führt dieses zu einer städtebaulich sinnvollen Fassung des Platzes. Die geplante Bebauung ermöglicht zudem eine höhere Anzahl an Wohneinheiten und berücksichtigt hierdurch Aspekte der Nachhaltigkeit, da die Inanspruchnahme von Bauland an den Stadträndern, bspw. für Einfamilienhäuser, vermieden werden kann.

Anmerkungen:

- Herr W■■■■ merkt an, dass die geplante Bebauung um den Marktplatz zu massiv ist und der ursprüngliche Ratsbeschluss eine zweigeschossige Bebauung vorsah.
- Herr F■■■■ schlägt vor, sich die existierenden Tennishallen vom nördlichen Tal aus anzusehen, um ein Gefühl für die Höhe der Gebäude im Entwurf zu bekommen.
- Herr R■■■■ regt an, sich ein Projekt von Pässler Sundermann und Partner in Leichlingen anzuschauen, um ein Gefühl für die Höhe der Gebäude im Entwurf zu bekommen.

## Thema Landschaft/Umwelt

### Fragen:

1. Stellt die Nähe der geplanten Bebauung zum Grünzug ein Problem dar? Gibt es dahingehend ein Gutachten (Herr F██████)?

Zu 1: Zu Beginn der Planungsphase wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch den Naturschutzbund (NABU) erstellt. Zudem wurde die Untere Landschaftsbehörde frühzeitig von der Planung informiert. In dieser Ersteinschätzung wurden keine Bedenken zur vorgesehenen Planung geäußert. Die Untere Landschaftsbehörde spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht sowie ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet (Bureau).

2. Ist die angestrebte Planung eine Bedarfsplanung und ist sie nachhaltig für den Stadtteil? Ist der Eingriff in den Landschaftsschutz gerechtfertigt? Wie sieht die Zielvorstellung für Lützenkirchen allgemein aus (Frau ████████)?

Zu 2: Herr Bureau und Herr Hennecke geben an, dass dem Aspekt der Nachhaltigkeit an mehreren Punkten entsprochen wird. So werden zum einen durch die innerörtliche Lage bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt. Durch die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Zudem kann auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an den Stadträndern verzichtet werden. Mit der baulichen Verdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den Zielen des Baugesetzbuches entsprochen. Von Seiten des Bauherren ist es zudem vorgesehen, einen bestmöglichen Wärmeschutz sowie ggf. Photovoltaik mit dem Bauvorhaben zu verbinden, womit den angestrebten Klimaskriterien der Stadt Leverkusen entsprochen wird.

### Anmerkungen:

- Herr R██████ merkt an, dass sich die bestehende Tennishalle bereits im Landschaftsschutzgebiet befindet und kritisiert, dass ein Fußweg durch das Landschaftsschutzgebiet gelegt werden soll.

## Thema Markt

### Fragen:

1. Welche Gründe sprechen für eine Verschiebung des bestehenden Marktplatzes (Herr R██████)?

Zu 1: Der Platz ist momentan als städtischer Platz nicht wahrnehmbar. Plätze werden stadträumlich durch eine bauliche Einfassung gebildet. Mit der Verlegung des Platzes wird die Zentralität der Ortsmitte gestärkt und die als Marktplatz genutzte Fläche mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße funktional verbunden. Somit wird der Platz aus seiner zurückliegenden Lage geführt und zum Dorfzentrum hin geöffnet.

2. Ergibt sich aus der angestrebten Nutzung des Marktes nicht das Problem von Lärmemissionen für die künftigen Bewohner (u. a. Senioren) und von Schallreflexionen durch die hohe Bebauung?

Zu 2: Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt.

Herr H [REDACTED] erklärt, dass bei der Betrachtung von Lärmemissionen keine Unterscheidung zwischen Senioren und anderen Bevölkerungsgruppen erfolgt. Es wird einzig nach den Richtwerten beurteilt und dahingehend ist die Planung verträglich. Reflexionen aufgrund der dreigeschossigen Bebauung sind gegeben und werden bei der Schallbegutachtung berücksichtigt, allerdings sind diese nur minimal höher als bei einer zweigeschossigen Bebauung. Wochenmärkte und Trödelmärkte stellen emissionschutzrechtlich gewerbliche Nutzungen dar und sind nach 6 Uhr morgens am Standort unproblematisch. Ein Dorffest/Weihnachtsmarkt darf an 10 Tagen im Jahr die sonst gültigen Richtwerte überschreiten. Bei der Nutzung mit einem Maifestzelt erteilt das Ordnungsamt Ausnahmegenehmigungen, was bereits bei jetzigen Veranstaltungen der Fall sein wird.

3. Wer ist zukünftig Eigentümer des Marktplatzes (Herr W [REDACTED])?

Zu 3: Die Stadt bleibt Eigentümer des Marktplatzes.

Anmerkungen:

- Herr W [REDACTED] schlägt eine Planungsvariante vor, in der der Marktplatz noch weiter nach Osten rückt und die Grundstücksfläche der Squashhalle mit einbezieht.

### Thema Verfahren

1. Warum wird direkt ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt? Sollten nicht zuerst weitere Gutachten abgewartet werden (Herr F [REDACTED])?

Zu 1: Der Standort soll möglichst bald entwickelt werden und benötigt den entsprechenden Planungsvorlauf. Die auf dieser Bürgerbeteiligung geäußerten Bedenken dienen auch dazu, Probleme zu identifizieren (v. Dryander).

Zum Abschluss der Veranstaltung weist Herr Burau darauf hin, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung weiterhin die Möglichkeit besteht, weitere Fragen und Anregungen an die Verwaltung zu stellen und erinnert nochmals an die ausliegenden Informationszettel.

Herr Bezirksvorsteher Schönberger bedankt sich bei der Bürgerschaft für die rege Teilnahme. Die Informationsveranstaltung endet um 22:00 Uhr.

Vorsitzender

  
Frank Schönberger  
Bezirksvorsteher  
Stadtbezirk III

Schriftführung

  
Ingo Bauerfeld,  
FB 61  
Stadt Leverkusen

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

### 1 Thema Squashhalle / umliegende Bebauung:

#### zu 1 , 2 und 5::

Die Squashhalle liegt nicht innerhalb des Bereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lützenkirchen - Am Markt“. Der Änderungsbereich tangiert zwar geringfügig das Flurstück der Squashhalle. Das Gebäude selbst wird aber nicht überplant, da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die Immobilie beim Vorhabenträger nicht gegeben ist. Insofern können im Rahmen des Planverfahrens keine Aussagen getroffen werden. Zurzeit ist der Spielbetrieb noch gegeben.

#### zu 3:

Der Parkplatz südlich der Straße Im Dorf liegt ebenfalls nicht innerhalb des Bereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lützenkirchen - Am Markt“. Konkrete Informationen über Bauvorhaben oder Bauanfragen liegen nicht vor. Grundsätzlich stellt der Flächennutzungsplan die Fläche als Mischbaufläche dar.

#### zu 4.:

Die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen ist aktuell nicht zwingend erforderlich. So ist nach Mitteilung des Fachbereiches Kinder und Jugend das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen ausreichend und erfüllt den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz.

### 2 Thema Verkehr

#### zu 1.:

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

**zu 2.:**

Zum fließenden Verkehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Schüßler-Plan, Köln, im Dezember 2014 eine Verkehrsuntersuchung zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen.

**zu 3.:**

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

### **3 Thema Baukörper**

**zu 1.:**

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

### **4 Thema Landschaft / Umwelt**

**zu 1:**

Grundsätzlich rückt die geplante Wohnbaufläche nicht näher an den bestehenden Grünraum heran als bisher das Sondergebiet. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus. So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begründet. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

Die Wechselwirkungen und der Umgang mit dem Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet wurden fachgutachterlich im landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Gutachten zum Artenschutz betrachtet. Insgesamt wurden die unterschiedlichen Umweltbelange dann in einem Umweltbericht abgehandelt, zusammengefasst, fachlich abgewogen und die Planung bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als vertretbar gewertet.

**zu 2:**

Der Demografiebericht der Stadt Leverkusen konstatiert einerseits enorme Wanderungsbewegungen, hier hauptsächlich Zuzüge von Familien mit Kindern und Fortzüge von Senioren. Andererseits vollzieht sich auch hier die insgesamt stattfindende Alterung der Bevölkerung, d. h. starke zahlenmäßige Zunahme der Älteren und Hochbetagten und gleichzeitig Abnahme der jüngeren Bevölkerung. Dieser Trend wird sich in Zukunft fortsetzen. In dieses Bild passt die Forderung des Fachbereiches Soziales, auch in Lützenkirchen dem zunehmenden Bedarf nach zentrumsnahen, barrierearmen und seniorengeeigneten Wohnun-

gen nachzukommen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen reagiert auf diese unterschiedlichen Bedarfslagen.

Mit diesem Bezug zu der Bedarfslage wird auch dem Aspekt der Nachhaltigkeit für Lützenkirchen an mehreren Punkten entsprochen. So werden zum einen durch die innerörtliche Lage bestehende Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen genutzt. Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme von bereits bebauter Fläche keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Auf die zusätzliche Ausweisung von Bauland an den Stadträndern kann verzichtet werden. Mit der baulichen Verdichtung und der Wiedernutzung von Flächen im Stadtgebiet wird den Zielen des Baugesetzbuches entsprochen. Weiterhin wird auch mit Maßnahmen zum Klimaschutz, Grundwasserneubildung, Artenschutz etc. Nachhaltigkeit angestrebt.

Ein konkretes Handlungskonzept für Lützenkirchen ist nicht gegeben.

## **5 Thema Markt:**

### **zu 1:**

Der Platz ist bisher als städtischer Platz nicht wahrnehmbar. Plätze werden stadträumlich nicht nur durch eine Freifläche, sondern auch durch eine bauliche Einfassung gebildet. Diese fehlte bislang vollkommen. Mit der Verlegung des Platzes wird die Zentralität der Ortsmitte gestärkt und die als Marktplatz genutzte Fläche mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchner Straße funktional und optisch verbunden. Somit wird der Platz aus seiner zurückliegenden Lage geführt und es entsteht ein erlebbares und attraktives Ensemble aus Kirche und Marktplatz mit dem Einkaufsbereich in der Mitte.

### **zu 2: Lärmemissionen:**

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Änderung in Wohnbaufläche aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen, wie bisher, seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen, wie bisher, gesichert. Seitens des Gutachters wurde bestätigt, dass diese Aussagen auch noch bzgl. des aktuellen Planungsstandes gelten. Zusätzlich wird auch die Darstellung „Festplatz“ übernommen.

## **6 Thema Verfahren**

**zu 1: Ablauf Änderungsverfahren:** Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist ein im Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes zweistufiges Verfahren, mit dem sichergestellt werden soll, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst bzw. erkannt und gerecht abgewogen werden.

Vor allem die umfassende Beteiligung aller Betroffenen und der Öffentlichkeit soll sichergestellt werden. Als erste Stufe ist dabei die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen, die auch dazu dient, Probleme zu identifizieren, die gegebenenfalls über Gutachten vertieft werden müssen.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen in der Versammlung wird nicht gefolgt.

## I / A 2: Werbering Lützenkirchener Kaufleute, 51381 Leverkusen



### Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III sowie zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen-Am Markt

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Werbering Lützenkirchen begrüßt grundsätzlich, dass der über Jahre vernachlässigte Bereich der Tennishallen in Lützenkirchen einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Nach den auf der Bürgerversammlung am 24.06.2014 erhaltenen Informationen möchten wir zu obigen Vorhaben folgende Anregungen einbringen:

1. Der Werbering nimmt mit Verwunderung zur Kenntnis, dass die Verlegung des Marktplatzes mit einer ringförmigen 3 geschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss als städtebaulich wünschenswerte Lösung für Lützenkirchen seitens der Verwaltung begrüßt wird. Wir hingegen haben die Befürchtung, dass sich nach der Beseitigung der über Jahre vernachlässigten Immobilie „Tennishallen“ ein neuer, isolierter und dann nicht mehr einer Gesamtlösung zuzuführender, ähnlicher Bereich um die Squashhallen entwickeln wird. Wir regen daher an, im Rahmen eines Bebauungsplanes eine für die Entwicklung Lützenkirchens sinnvolle Gesamtlösung unter zusätzlicher Einbeziehung des Bereichs Squashhallen zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang könnten wir uns eine Verlegung des Marktplatzes in den Bereich der Squashhallen, eingfasst mit der bestehenden Bebauung im Süden sowie der bestehenden Fachwerkbauung im Norden mit anschließender Sichtverbindung ins Wiembachtal vorstellen.

2. Wir können die Massivität der geplanten Bebauung nicht nachvollziehen und fragen uns, welche neuen Erkenntnisse dazu geführt haben, dass der Rat der Stadt Leverkusen seine im Jahre 2009 getroffene Entscheidung, die von der Lützenkirchener Bevölkerung begrüßt wurde, in diesem Bereich lediglich eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen, revidiert und sich nunmehr dort für eine 3 geschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss, also optisch eine viergeschossige Bebauung, ausspricht. Der Werbering hält wegen des anschließenden Landschaftsschutzgebietes und der östlich des Plangebietes gelegenen, überwiegend 6 Meter niedrigeren Fachwerkhäuserbebauung, eine maximal zweigeschossige Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss in diesem Bereich für verträglich.

3. Für absolut wesentlich hält der Werbering, dass während der Bauphase die Aufrechterhaltung des Wochenmarktbetriebes gewährleistet ist.

4. Ferner muss dem Bauträger aufgegeben werden, mehr als die nach der BauONW erforderlichen Stellplätze pro Wohnung vorzuhalten, damit der Marktplatz nicht ausschließlich als Parkplatz für die Anwohner und Besucher des neuen Baugebietes genutzt wird, sondern nach wie vor als Parkplatz für die Kunden der Lützenkirchener Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung steht.

5. Der Marktplatz ist in seiner jetzigen Größe zu erhalten und durch Verbleib in öffentlichem Eigentum ist sicherzustellen, dass er, wie bisher, für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung steht.

Wir hoffen, dass unsere Anregungen in der weiteren Beplanung dieses Gebietes Berücksichtigung finden.

gez.

Markus Willeke  
1. Vorsitzender

Christof Lützenkirchen  
2. Vorsitzender

Jürgen Jakubaschk  
2. Vorsitzender

## Abwägungsvorschlag der Verwaltung

zu 1.:

Seit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ in 2008/2009 wurden zahlreiche auch verwaltungsinterne Studien ge-

macht, wie das Plangebiet und die Anlage eines neuen Marktplatzes zur Aufwertung und Fortentwicklung des Ortskerns von Lützenkirchen beitragen kann. Dieser Suche nach einer für Lützenkirchen optimalen Gesamtlösung lag durchgängig die Erkenntnis zugrunde, dass der Marktplatz in seiner bisherigen Ausgestaltung und Lage als städtischer Platz nicht wahrnehmbar ist. Daraus ergaben sich folgende Forderungen an die Planung:

- a.) Der Marktplatz soll aus seiner Isolierung herausgeführt werden und mit dem bestehenden Versorgungsschwerpunkt an der Lützenkirchener Straße funktional und optisch verbunden werden.
- b.) Der Marktplatz soll auch gestalterisch als Platz erkennbar sein und klar baulich gefasst werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ sind daraufhin mehrere Varianten entwickelt worden, die in der Begründung erläutert werden. Aus diesen Varianten wurde die Variante 4 als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Politik ausgewählt, da diese in überzeugender Weise diese gewünschte Gesamtlösung aus neuem attraktiven Marktplatz und erlebbarem Ensemble aus Kirche, Marktplatz und Einkaufsbereich in der Mitte entstehen lässt. Durch diese integrierte Gesamtlösung wird auch einer zukünftigen Isolierung entgegengewirkt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes greift diese Ziele auf und erweitert die westlich angrenzende Wohnbaufläche Richtung Osten. Eine Erweiterung, auch in die Mischbauflächen hinein, ist aus städtebaulicher Sicht (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) nicht sinnvoll.

**zu 2:**

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

**zu 3.:**

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

**zu 4.:**

Der Marktplatz bleibt in seiner ursprünglichen Größe erhalten. Insbesondere ist auch gewährleistet, dass das Festzelt mit seinen bisherigen Maßen von 35 m x 20 m weiterhin aufgestellt werden kann. Weiterhin bleibt der neue Marktplatz wie auch der alte Marktplatz im Eigentum der Stadt und wird der Allgemeinheit gewidmet. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes Lützenkirchen – Am Markt übernimmt von daher auch die Darstellung Festplatz.

Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen, wie bisher, gesichert.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

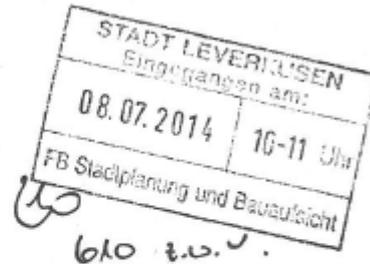
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.



Leverkusen, den 06.07.2014

1.6  
2.6

Stadtverwaltung Leverkusen  
Fachbereich Planen und Bauen  
Elberfelder Haus  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
**FAX: 0214 / 406 - 8852**  
e-mail: dezernatV@stadt.leverkusen.de



**Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf**

**Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt**

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiermit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf sowie Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – am Markt erhoben.

**1.**

Nachdem sich gegen den ursprünglichen Bebauungsplan V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf ( zu recht ) massiver Protest gegen die Verlegung des Markt- und Festplatzes in Leverkusen - Lützenkirchen sowie gegen die Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel in Form eines Discounter-Supermarktes aus der Bevölkerung und von Seiten des örtlichen Handels / Gewerbes geregt hatte, wurde im Jahre 2009 ein Abwägungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst, der den derzeit bestehenden Fest- und Marktplatz in seiner heutigen Lage und Funktion unangetastet belassen sollte, Großflächigen Einzelhandel ausschließen und die Bebauung der derzeitigen Sondergebietsflächen ( Tennisanlagen ) auf maximal 2,5 Geschosse begrenzen sollte.

**Gegen diese politisch und rechtlich verbindlichen Vorgaben wird mit Vorlage des neuen B-Plans V 26 / III erneut evident verstoßen!**

## **1.1**

**Der Markt und Festplatz soll erneut verlegt werden und wird aufgrund der massiven u-förmigen Umgebungsbebauung nachhaltig in seiner derzeitigen Funktion beeinträchtigt werden.**

Entsprechende Lärmschutzgutachten wurden entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014 bislang öffentlich **nicht** bekannt gemacht.

Daher ist nicht ersichtlich, ob die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bei Nutzung als Fest- und Marktplatz dauerhaft eingehalten werden können.

## **1.2**

Entgegen ursprünglicher Planüberlegungen sollen nunmehr statt der maximal vorgesehenen 45 Wohneinheiten mindestens 80 Wohnungen auf dem Gelände um den neuen Markt- und Festplatz erstellt werden.

Dies stellt insbesondere für den ruhenden Verkehr erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner und die Nutzung des Markt- und Festplatzes dar.

Da die Landesbauordnung NRW tatsächlich nur noch den Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit fordert, diese nach Auskunft des Investors aber auch nur zum Teil als Tiefgaragenstellplätze vorgehalten werden können, werden diese ebenerdig und somit auf dem Gelände des zukünftigen Markt- und Festplatzes vorgehalten werden müssen.

Da es sich hierbei um gehobenen Wohnstandart handelt, darf realistischer Weise von einem PKW - Bestand von 2 bis 3 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Unter diesen Voraussetzungen steht, um ausreichenden Parkraum für Anwohner und Besucher sicherzustellen, eine Bewirtschaftung des Fest- und Marktplatzes mit all seinen negativen Nutzungsmöglichkeiten zu befürchten.

## **1.3**

Bezüglich des fließenden Verkehrs in einem Allgemeinen Wohngebiet und insbesondere dessen Einmündungs- und Ausmündungsverhaltens auf die stark frequentierte Lützenkirchener Straße wurde bislang, entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014, kein Verkehrsgutachten öffentlich bekannt gemacht.

## 2.

Entgegen der ursprünglichen Planüberlegungen soll aus dem ehemaligen Sondernutzungsgebiet kein Mischgebiet mit kleinteiligem Einzelhandel, Jugend und/oder Senioreneinrichtungen, sondern ein Allgemeines Wohngebiet mit 3,5 Wohngeschosseinheiten werden.

Die derzeit bestehenden Squash-Anlagen mit all ihren städtebaulichen Disparitäten und nicht zuletzt mit ihrer allseits bekannten Altlastenproblematik bleiben jedoch ausdrücklich vom vorliegenden B-Planentwurf und somit von den städtebaulichen Überplanungen des Investors ausgenommen.

Irgendwann einmal auf diesen bisherigen Flächen Gewerbe anzusiedeln bleiben nachhaltig vage und planerisch weitestgehend unverbindlich.

Warum wird dieses Areal nicht vom Investor gleich mit überplant und warum dringt das hiesige Bauplanungsamt nicht darauf die Fläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen ?

## 3.

Weiterhin bleibt nachhaltig wenig nachvollziehbar, warum optional im B-Plangebiet V 26 / III, also mitten im Zentrum von Lützenkirchen, kein Bedarf für eine Kindertagesstätte bestehen soll, hingegen an einem anderen, jedoch erst noch ausfindig zu machenden Standort in Lützenkirchen ?

Ganz offensichtlich soll hier ausschließlich den planerischen Interessen des Investors entgegen gekommen werden, auf dem B-Plan-Gebiet möglichst viel Wohnraum generieren zu können.

Dafür spricht auch die Abweichung vom Abwägungsbeschluss ( 16.02.2009, Vorlage Nr. R 1448/16. TA ), statt 2,5 Geschossen nunmehr 3,5 Wohngeschosse zur Bebauung zuzulassen.

An der Höhe der Umgebungsbebauung jedenfalls hat sich seitdem nichts geändert, um städtebaulich die Erhöhung um eine Geschossfläche rechtfertigen zu können !

## 4.

Es bleibt somit abschließend festzustellen, dass die nunmehr präferierte Planvariante weit hinter den bisherigen Investoren- bzw. Stadtplanerischen Entwürfen zurückbleibt.

Erforderlich ist daher mehr denn je ein unabhängiges städtebauliches Konzept ( Stadtteilentwicklungskonzept ) für den Markt und Festplatz und dessen Umgebungsbebauung in Lützenkirchen Mitte.

Dieses fehlt bislang ebenso wie eine städtebauliche wie umweltrelevante Verträglichkeitsprüfung.

So kann nicht hingenommen werden, dass der durch die bisherige Bebauung unrechtmäßig vorgenommene Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch den vorliegenden B-Plan faktisch legalisiert werden soll.

Weiterhin kann ebenfalls nicht hingenommen werden, dass die Verlegung des Fest- und Marktplatzes durch den Investor tatsächlich von der Stadt Leverkusen und somit von der Allgemeinheit bezahlt werden soll.

Zumal abschließend nicht zweifelsfrei sichergestellt zu sein scheint, dass auf dem Markt- und Festplatz auch dauerhaft ein öffentliches Nutzungsrecht liegen wird.

Aus den vorhin genannten Gründen muss der vorliegende B-Planentwurf V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf in der derzeitigen Form nachhaltig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,



### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

#### **zu 1:**

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Betei-

ligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit folgenden Maßgaben:

- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden;
- der Bereich Squashhalle Mischgebiet;
- die Bebauungsstruktur soll kleinteilig sein;
- die Bebauung soll zweigeschossig werden;
- der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten;
- es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes greift diese Ziele auf und erweitert die westlich angrenzende Wohnbaufläche Richtung Osten. Eine Erweiterung, auch in die Mischbauflächen (Squashhalle) hinein, ist aus städtebaulicher Sicht (siehe Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) nicht sinnvoll.

#### **zu 1.1:**

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde in einer frühen Planungsphase ein Lärmgutachten von Kramer Schalltechnik GmbH erstellt, um die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zu beurteilen. Zudem wurden im Vorfeld Gespräche mit den für Veranstaltungen und dem Marktbetrieb verantwortlichen städtischen Dienststellen geführt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die geplante Platzverlagerung und die Änderung in Wohnbaufläche aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden kann und mögliche Lärmkonflikte bei Veranstaltungen im Rahmen von Genehmigungen, wie bisher, seitens der Ordnungsbehörden gesteuert werden können. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort ist damit unter den gleichen immissionsschutzrechtlichen Bedingungen, wie bisher, gesichert. Seitens des Gutachters wurde bestätigt, dass diese Aussagen auch noch bzgl. des aktuellen Planungsstandes gelten. Zusätzlich wird auch die Darstellung „Festplatz“ übernommen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Markt- und Festplatzes ist nicht erkennbar. Die schalltechnische Untersuchung von Kramer Schalltechnik GmbH wurde im Nachgang zur Bürgerinformation ins Internet gestellt und wird auch im weiteren Verfahren öffentlich zugänglich gemacht.

#### **zu 1.2:**

Die Frage bezieht sich im Wesentlichen auf Themen, die im Bebauungsplan- bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine Stellungnahme dazu im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

#### **zu 1.3:**

Zum fließenden Verkehr wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von Schüßler-Plan, Köln, im Dezember 2014 eine Verkehrsuntersuchung zum Neubauvorhaben durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Danach kann das bestehende Straßenverkehrsnetz die zusätzlich durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsmenge aufnehmen

#### **zu 2:**

Die Squashhalle liegt nicht innerhalb des Bereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lützenkirchen - Am Markt“. Der Änderungsbereich

tangiert zwar geringfügig das Flurstück der Squashhalle. Das Gebäude selbst wird aber nicht überplant, da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit über die Immobilie beim Vorhabenträger nicht gegeben ist. Insofern können im Rahmen des Planverfahrens keine Aussagen getroffen werden. Eine Erweiterung der Wohnbaufläche in die Mischbauflächen (Squashhalle) hinein ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

**zu 3:**

Die Errichtung einer Kindertagesstätte in Lützenkirchen ist aktuell nicht zwingend erforderlich. So ist nach Mitteilung des Fachbereichs Kinder und Jugend das vorhandene Betreuungsangebot in Leverkusen ausreichend und erfüllt den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Die Suche nach möglichen Standorten in Lützenkirchen hat lediglich optionalen Charakter, um ggfls. auch Zusammenlegungen von Kindertagesstätten zu prüfen.

**zu 4.:**

Ein Stadtteilentwicklungskonzept, wie es für Opladen existiert, liegt für Lützenkirchen nicht vor. Aufgrund der geringeren Fläche des Stadtteils und der erheblich geringeren baulichen Spielräume besteht hier auch keine Dringlichkeit. Wesentliche neue Erkenntnisse bzgl. einer Nachnutzung der Tennishallen sind nicht zu erwarten, da über die Ämterbeteiligung die wesentlichen Anforderungen bereits formuliert wurden und über die unterschiedlichen Planverfahren bereits ein großer Kanon an Varianten verwaltungsintern aber auch mit den politischen Gremien und der Öffentlichkeit diskutiert wurde.

Die Gründe für die Festlegung der Vor- und Rücksprünge bei der bestehenden Landschaftsschutzgrenze sind aus heutiger Sicht nicht genau erkennbar.

Grundsätzlich rückt die geplante Wohnbaufläche nicht näher an den bestehenden Grünraum heran als bisher das Sondergebiet. In Teilen werden aber bisher im Landschaftsschutz befindliche Flächen in Anspruch genommen, deshalb wurde die Untere Landschaftsbehörde (ULB) frühzeitig über die Planung informiert. Sie spricht sich für eine klare Kante zum Grünzug aus.

So wird der bisherige Verlauf der Landschaftsschutzgebietsgrenze im Plangebiet im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsplanes begradigt. Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Planung wurden nicht geäußert, so dass die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW zurücktritt.

Die Wechselwirkungen und der Umgang mit dem Grünzug und dem Landschaftsschutzgebiet wurden fachgutachterlich im landschaftspflegerischen Begleitplan und dem Gutachten zum Artenschutz betrachtet. Insgesamt wurden die unterschiedlichen Umweltbelange dann in einem Umweltbericht abgehandelt, zusammengefasst, fachlich abgewogen und die Planung bei Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen als vertretbar gewertet.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

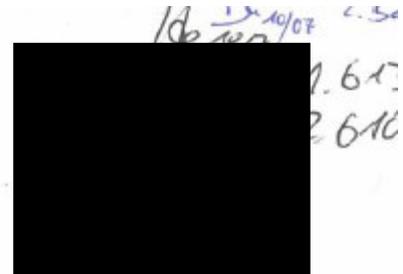
Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

## I / A 4: 11\_Änd\_V26\_III\_Äußerung\_02

Stadtverwaltung Leverkusen  
Fachbereich Planen und Bauen  
Elberfelder Haus  
Hauptstraße 101  
51373 Leverkusen  
FAX: 0214 / 406 - 8852  
e-mail: dezernatV@stadt.leverkusen.de

61

610 z.u.v.



Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		ST	08.07.2014

Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf

Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt

Sehr geehrte Damen und Herren.

Hiernit werden form- und fristgerecht Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf sowie Einwendungen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – am Markt erhoben.

Nachdem sich gegen den ursprünglichen Bebauungsplan V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf ( zu recht ) massiver Protest gegen die Verlegung des Markt- und Festplatzes in Leverkusen - Lützenkirchen sowie gegen die Ansiedlung von Großflächigem Einzelhandel in Form eines Discounter-Supermarktes aus der Bevölkerung und von Seiten des örtlichen Handels / Gewerbes geregt hatte, wurde im Jahre 2009 ein Abwägungsbeschluss durch den Rat der Stadt Leverkusen gefasst, der den derzeit bestehenden Fest- und Marktplatz in seiner heutigen Lage und Funktion unangetastet belassen sollte, Großflächigen Einzelhandel ausschließen und die Bebauung der derzeitigen Sondergebietsflächen ( Tennisanlagen ) auf maximal 2,5 Geschosse begrenzen sollte.

Gegen diese politisch und rechtlich verbindlichen Vorgaben wird mit Vorlage des neuen B-Plans V 26 / III erneut evident verstoßen!

Der Markt und Festplatz soll erneut verlegt werden und wird aufgrund der massiven u-förmigen Umgebungsbebauung nachhaltig in seiner derzeitigen Funktion beeinträchtigt werden.

Entsprechende Lärmschutzgutachten wurden entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014 bislang öffentlich nicht bekannt gemacht.

Daher ist nicht ersichtlich, ob die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bei Nutzung als Fest- und Marktplatz dauerhaft eingehalten werden können.

Entgegen ursprünglicher Planüberlegungen sollen nunmehr statt der maximal vorgesehenen 45 Wohneinheiten mindestens 80 Wohnungen auf dem Gelände um den neuen Markt- und Festplatz erstellt werden.

Dies stellt insbesondere für den ruhenden Verkehr erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner und die Nutzung des Markt- und Festplatzes dar.

Da die Landesbauordnung NRW tatsächlich nur noch den Nachweis von einem Stellplatz pro Wohneinheit fordert, diese nach Auskunft des Investors aber auch nur zum Teil als Tiefgaragenstellplätze vorgehalten werden können, werden diese ebenerdig und somit auf dem Gelände des zukünftigen Markt- und Festplatzes vorgehalten werden müssen.

Da es sich hierbei um gehobenen Wohnstandart handelt, darf realistischer Weise von einem PKW - Bestand von 2 bis 3 PKW pro Wohneinheit ausgegangen werden.

Unter diesen Voraussetzungen steht, um ausreichenden Parkraum für Anwohner und Besucher sicherzustellen, eine Bewirtschaftung des Fest- und Marktplatzes mit all seinen negativen Nutzungsmöglichkeiten zu befürchten.

Bezüglich des fließenden Verkehrs in einem Allgemeinen Wohngebiet und insbesondere dessen Einmündungs- und Ausmündungsverhaltens auf die stark frequentierte Lützenkirchener Straße wurde bislang, entgegen entsprechender Zusagen in der Bürgerinformationsveranstaltung vom 24.06.2014, kein Verkehrsgutachten öffentlich bekannt gemacht.

Entgegen der ursprünglichen Planüberlegungen soll aus dem ehemaligen Sondernutzungsgebiet kein Mischgebiet mit kleinteiligem Einzelhandel, Jugend und/oder Senioreneinrichtungen, sondern ein Allgemeines Wohngebiet mit 3,5 Wohngeschosseneinheiten werden.

Die derzeit bestehenden Squash-Anlagen mit all ihren städtebaulichen Disparitäten und nicht zuletzt mit ihrer allseits bekannten Alllastenproblematik bleiben jedoch ausdrücklich vom vorliegenden B-Planentwurf und somit von den städtebaulichen Überplanungen des Investors ausgenommen.

Irgendwann einmal auf diesen bisherigen Flächen Gewerbe anzusiedeln bleiben nachhaltig vage und planerisch weitestgehend unverbindlich.

Warum wird dieses Areal nicht vom Investor gleich mit überplant und warum dringt das hiesige Bauplanungsamt nicht darauf die Fläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen ?

Weiterhin bleibt nachhaltig wenig nachvollziehbar, warum optional im B-Plangebiet V 26 / III, also mitten im Zentrum von Lützenkirchen, kein Bedarf für eine Kindertagesstätte bestehen soll, hingegen an einem anderen, jedoch erst noch ausfindig zu machenden Standort in Lützenkirchen ?

Ganz offensichtlich soll hier ausschließlich den planerischen Interessen des Investors entgegen gekommen werden, auf dem B-Plan-Gebiet möglichst viel Wohnraum generieren zu können.

Dafür spricht auch die Abweichung vom Abwägungsbeschluss ( 16.02.2009, Vorlage Nr. R 1448/16. TA ), statt 2,5 Geschossen nunmehr 3,5 Wohngeschosse zur Bebauung zuzulassen.

An der Höhe der Umgebungsbebauung jedenfalls hat sich seitdem nichts geändert, um städtebaulich die Erhöhung um eine Geschossfläche rechtfertigen zu können !

Es bleibt somit abschließend festzustellen, dass die nunmehr präferierte Planvariante weit hinter den bisherigen Investoren- bzw. Stadtplanerischen Entwürfen zurückbleibt.

Erforderlich ist daher mehr denn je ein unabhängiges städtebauliches Konzept ( Stadtteilentwicklungskonzept ) für den Markt und Festplatz und dessen Umgebungsbebauung in Lützenkirchen Mitte.

Dieses fehlt bislang ebenso wie eine städtebauliche wie umweltrelevante Verträglichkeitsprüfung.

So kann nicht hingenommen werden, dass der durch die bisherige Bebauung unrechtmäßig vorgenommene Eingriff in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch den vorliegenden B-Plan faktisch legalisiert werden soll.

Weiterhin kann ebenfalls nicht hingenommen werden, dass die Verlegung des Fest- und Marktplatzes durch den Investor tatsächlich von der Stadt Leverkusen und somit von der Allgemeinheit bezahlt werden soll.

Zumal abschließend nicht zweifelsfrei sichergestellt zu sein scheint, dass auf dem Markt- und Festplatz auch dauerhaft ein öffentliches Nutzungsrecht liegen wird.

Aus den vorhin genannten Gründen muss der vorliegende B-Planentwurf V 26 / III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf in der derzeitigen Form nachhaltig zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen,



## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Die Stellungnahme entspricht wortwörtlich der Stellungnahme unter I / A 3. Insofern wird hiermit auf die Abwägungsvorschläge unter I / A 3: verwiesen.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Den Äußerungen wird nicht gefolgt.

I / A 5: 11\_Änd\_V26\_III\_Äußerung\_03

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“  
 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

Herzlichen Glückwunsch für Lützenkirchen!  
Es kommt Leben ins Dorf.

(Ort, Datum) 25. Juni 17

(Unterschrift)

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 6: 11\_Änd\_V26\_III\_Äußerung\_04

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“  
 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen – Am Markt

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 8102)

Endlich tut sich was!  
Eine Bereicherung für  
Lützenkirchen!

(Ort, Datum) 25.06.14

(Unterschrift)

! Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

I / A 7: 11\_Änd\_V26\_III\_Äußerung\_05

Name, Vorname:

Anschrift:

Stadt Leverkusen  
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abt. 610  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Stellungnahme gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch zu (bitte ankreuzen):

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt/Im Dorf“  
 11. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Lützenkirchen - Am Markt

Abgabe bis zum 08.07.2014 (Sie können Ihre Stellungnahme auch faxen: Fax-Nr. 0214 - 406 - 6102)

- Endlich -

Unser Dorf soll schöner werden!  
Unser Dorf soll leben!

- Endlich -

Leverkusen, 25.5.2014  
(Ort, Datum)

(Unterschrift)

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

## I / B Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### I / B 1: Schreiben des Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 18.07.2014

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland  
Postfach 21 40 - 50250 Pulheim

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

2	STADT LEVERKUSEN
Eingegangen am:	
21.07.14	10:11 Uhr
	Az.

*613*  
**LVR**  
Qualität für Menschen

*4/3*

Datum und Zeichen bitte stets angeben

18.07.2014

Frau Dr. Lang  
Tel 02234 9854-551  
Fax 0221 8284-2961  
Gundula.lang@lvr.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 26 /III, Lützenkirchen – Quartier am Markt/Im Dorf und 11. Änderung FNP Lützenkirchen – Am Markt**  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahme gemäß § 22 (3) DSchG NW

Ihr Schreiben vom 24.06.2013, Zeichen: 610.11-bau

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die o.g. Planung. Davon sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich rund um das Plangebiet Baudenkmäler gemäß § 3 DSchG NW befinden. Sie genießen gemäß § 9 DSchG NW Umgebungsschutz. Durch bauliche Maßnahmen in ihrer Umgebung darf also weder Substanz, Erscheinungsbild noch Funktion der Baudenkmäler negativ beeinträchtigt werden. Daher weise ich darauf hin, dass die geplante Maßnahme denkmalrechtlich erlaubnispflichtig ist und rege an, auch die Baudenkmäler in der Umgebung des Plangebiets zu kennzeichnen und ausreichend zu würdigen, damit eine gerechte Abwägung stattfinden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland  
Im Auftrag

*Gundula Lang*  
Dr. Gundula Lang

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Bei dem vom LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland – benannten Baudenkmalern rund um das Plangebiet handelt es sich insbesondere um die beiden Fachwerkhäuser Kapellenstraße 9 und 15, die in einer Entfernung von ca. 70 bzw. 100 m von der geplanten Bebauung Richtung Nordosten im teilweisen Blickzusammenhang mit dem Vorhaben stehen, und im Südosten die Katholische Kirche St. Maurinus in einer Entfernung von ca. 80 m zum Änderungsbereich.

Eine erste Vorabstimmung zu den denkmalrechtlichen Belangen des Vorhabens im Rahmen des Umgebungsschutzes hat mit der Unteren Denkmalbehörde bereits stattgefunden. Die nähere Abstimmung insbesondere zur Fassadengestaltung, deren Farben und Materialien, und die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird gefolgt.

## I / B 2: Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.07.2014



Industrie- und Handelskammer  
zu Köln

IHK Köln | Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg  
An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen

Stadt Leverkusen  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Postfach 10 11 40  
51311 Leverkusen

Ihr Zeichen | Ihre Nachrichten vom  
610.11-bau | 24.06.2014

Unser Zeichen | Ansprechpartner  
Holt | Sebastian Holthus

E-Mail  
sebastian.holthus@koeln.ihk.de

Telefon | Fax  
+49 2171 4908-903 | +49 2171 4908-909

Datum  
21. Juli 2014

**Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Lützenkirchen – Am Markt“.**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ sowie die 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Lützenkirchen – Am Markt“ sehen die Errichtung von ca. 80 Geschosswohnungen im Leverkusener Ortsteil Lützenkirchen vor.

Die damit verbundene Verlagerung des Marktplatzes nach Osten begrüßen wir, da dieser somit stärker in das Ortszentrum eingebunden wird. Ebenso befürworten wir die generelle Beibehaltung des Marktplatzes inklusive seiner vielfältigen Funktionen als Wochenmarkt-, Veranstaltungs- und Parkplatzfläche.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem Standort um eine integrierte und zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Lützenkirchen handelt. Nicht zuletzt weist das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen für den größten Teil des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum aus. Hier besteht demnach die Aufgabe, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Lützenkirchen zu sichern und auszubauen. Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und Dienstleistungen ist hier genau an der städtebaulich richtigen Stelle. Aus unserer Sicht ist der Standort bestens geeignet, eine zeitgemäße, auch großflächige Nahversorgung des Ortsteils sicherzustellen, ohne auf nicht integrierte Standorte zurückgreifen zu müssen. Auch in Hinblick auf die voraussichtliche Schließung des Kaiser's Lebensmittelmarktes an der Leineweberstraße kommt dem Nahversorgungszentrum eine entscheidende

Bedeutung zu. Wohnbebauung kann – aus den vorstehend erwähnten Gründen – in dieser Lage nur ergänzende Funktion haben.

Wir regen daher an, das Verfahren auf der Grundlage der Varianten 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ aus dem Jahr 2008 fortzuführen. Die Ausweisung als Wohnbebauung im Flächennutzungsplan bzw. als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan lehnen wir ab. Stattdessen sollte in diesem zentralen Bereich Lützenkirchens ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um der städtebaulichen Funktion des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Im Auftrag



Dipl.-Geogr. Sebastian Holthus  
Referent | Leiter Standortpolitik  
Geschäftsstelle Leverkusen/Rhein-Berg

## **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen und der unterschiedlichen Planvarianten fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss mit u. a. folgenden Maßgaben:

- Die Tennishallengrundstücke sollen allgemeines Wohngebiet werden;
- der Marktplatz ist in seiner Größe und Funktion zu erhalten;
- es ist eine maximale Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses des Rates wurden die zuvor beantragten Pläne zur Einzelhandelsnutzung durch den Investor zurückgezogen und nicht weiter verfolgt. Diese Maßgaben hat auch der Werbering der Lützenkirchener Kaufleute parallel zum Aufstellungsbeschluss am 07.05.2014 in einem Schreiben an den Oberbürgermeister erneut bestätigt, in dem „die Errichtung weiterer Gewerbeflächen (auch im kleinteiligen Bereich) als nicht sinnvoll erachtet wird, da mit Mühe und Not es geschafft wurde, die Leerstände im Ortsteil Lützenkirchen wieder zu beleben.“

Gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschoss nach dem Konzept des Vorhabenträgers nicht vorgesehen, sollen aber grundsätzlich im kleinteiligen, der Versorgung des Gebietes dienenden Umfang nicht ausgeschlossen werden.

## **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.

## **I / B 3: Schreiben der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH vom 18.07.2014**

Einleitung des Planverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan V26/III „Lützenkirchen - Quartier am Markt / Im Dorf“ und Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Lützenkirchen - Am Markt“ - Beteiligung der Fachbereiche

Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Leverkusen - WfL an Fachbereich 61

Die Wirtschaftsförderung weist noch einmal darauf hin, dass sich das Plangebiet zum größten Teil in dem im geltenden Nahversorgungskonzept der Stadt Leverkusen ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Lützenkirchen befindet. Dieser Bereich ist für eine Entwicklung und Sicherung des Einzelhandels und der wohnungsnahen Nahversorgung im Stadtteil vorgesehen.

Durch das Bauvorhaben verliert das Nahversorgungszentrum Flächenpotenzial für eine wirtschaftlich tragfähige Lebensmittelnahversorgung. Zur langfristigen Sicherung der Versorgung im Stadtteil Lützenkirchen dürfen keine weiteren Eingrenzungen des Nahversorgungsbereichs erfolgen. Insbesondere im Bereich der Kreuzung Kapellenstraße/Altenberger Straße muss besonders nach der Schließung des Kaiser's Vollsortimenters ersatzweise eine Entwicklung im Stadtteil planungsrechtlich ermöglicht werden.

Grundsätzlich begrüßt die Wirtschaftsförderung, dass explizit keine weiteren Büro- und Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden. Diese würden das Einzelhandelsflächenangebot in einer im Stadtteil nicht übermäßig nachgefragten Größe in Konkurrenz zum Einzelhandelsschwerpunkt in der Lützenkirchener Straße erhöhen. Begrüßt wird, dass durch eine WA-Ausweisung eine gewerbliche Nutzung jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen und in einem ortstypischen Umfang möglich ist.

Es sollte jedoch sicher gestellt werden, dass auf dem neu entstehenden und gestalteten Platz Veranstaltungen wie der Wochenmarkt und Ortsfeste zur Erhöhung der Besucher- und Passantenfrequenz für die Stärkung der örtlichen Wirtschaft und des Handels durchgeführt werden können.

Leverkusen, 18.07.2014 – WfL/Bertelsmeier

### **Abwägungsvorschlag der Verwaltung**

Das am 02.06.2008 begonnene Planverfahren Bebauungsplan Nr. 174/III „Lützenkirchen, Marktplatz, Im Dorf“ löste im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2008 eine intensive Diskussion aus. Am Ende fasste der Rat der Stadt Leverkusen am 16.02.2009 einen Abwägungsbeschluss unter anderem mit der Maßgabe, dass eine maximale Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig ist, um den Einzelhandelsschwerpunkt entlang der Lützenkirchener Straße nicht zu gefährden.

Diesen Wunsch hatte auch der Werbering der Lützenkirchener Kaufleute parallel zum Aufstellungsbeschluss am 07.05.2014 in einem Schreiben an den Oberbürgermeister bestätigt, in dem „die Errichtung weiterer Gewerbeflächen ( auch im kleinteiligen Bereich ) als nicht sinnvoll erachtet wird, da mit Mühe und Not es geschafft wurde, die Leerstände im Ortsteil Lützenkirchen wieder zu beleben.“

Gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschoss nach dem Konzept des Vorhabenträgers nicht vorgesehen, sollen aber grundsätzlich im kleinteiligen, der Versorgung des Gebietes dienenden Umfang nicht ausgeschlossen werden.

Die Größe des Marktplatzes bleibt erhalten. Die Nutzung des Marktplatzes als Veranstaltungsort und zur Durchführung des Wochenmarkts ist unter den gleichen Bedingungen insbesondere auch immissionsschutzrechtlichen Bedingungen wie bisher möglich. Die 11. Änderung übernimmt auch entsprechend die Darstellung „Festplatz“.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Äußerung wird nicht gefolgt.