

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

Stellungnahmen
im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB und

Abwägungsvorschlag der Verwaltung mit Beschlussentwurf

INHALTSVERZEICHNIS:

II / A: Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit	
- wurden nicht abgegeben -	
II / B Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	2
II / B 1: Schreiben der IHK Köln vom 28.05.2015.....	2

Stand 18-08-2015

II / A: Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

- wurden nicht abgegeben -

II / B Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

II / B 1: Schreiben der IHK Köln vom 28.05.2015



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
61.01-bau | 16.04.2015

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Holt | Sebastian Holthus

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

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

Datum
28. Mai 2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lützenkirchen – Am Markt und des Bebauungsplanentwurfs V 26/III „Lützenkirchen – Quartier am Markt / Im Dorf“ in Leverkusen-Lützenkirchen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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. 75 - 85 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.

Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, bedauern wir die Überplanung des Bereiches mit Wohnnutzung. Aus unserer Sicht handelt es sich bei dem Planstandort um eine integrierte und zentrale Lage innerhalb des Ortsteils Lützenkirchen. Auch das vom Rat der Stadt Leverkusen beschlossene Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen weist für den größten Teil des Plangebietes ein Nahversorgungszentrum aus. Hier besteht demnach die Aufgabe, die Versorgungsfunktionen des Stadtteils Lützenkirchen zu sichern und auszubauen. Aus unserer Sicht ist der Standort bestens geeignet, eine zeitgemäße, auch großflächige Nahversorgung des Ortsteils sicherzustellen, ohne auf nicht integrierte Lagen zurückgreifen zu müssen. Wohnbebauung sollte daher aus unserer Sicht im Plangebiet nur als ergänzende Funktion berücksichtigt werden. Die Ausweisung als Wohnbebauung im Flächennutzungsplan bzw. als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan lehnen

wir weiterhin ab. Stattdessen sollte in diesem zentralen Bereich Lützenkirchens ein Mischgebiet ausgewiesen werden, um der städtebaulichen Funktion des Nahversorgungszentrums gerecht zu werden.

Da die vorliegende Planung auf einem Ratsbeschluss vom 16.02.2009 beruht, möchten wir abschließend erneut unser Bedauern über diesen Beschluss äußern und haben keine weiteren Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
Im Auftrag



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

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Stellungnahme ist weitgehend identisch mit dem Schreiben vom 21.07.2014. Das durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan V 26/III vorgesehene Nutzungs- und Bebauungskonzept führt zur Umsetzung der im Handlungsprogramm Wohnen der Stadt Leverkusen formulierten Zielsetzung, ein dem demographischen und gesellschaftlichen Wandel entsprechendes Wohnraumangebot zu schaffen. Grundsätzlich ist die erwartete Zunahme von Ein- bis Zweipersonenhaushalten mit einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und mittleren Geschosswohnungen verknüpft. In der Stadt Leverkusen stehen hierzu nur wenige innerstädtische Potentialflächen zur Verfügung. Städtebaulich ist es daher erforderlich, die innerörtlich liegenden Tennishallengrundstücke als Fläche für den verdichteten Wohnungsbau zu entwickeln.

Im Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen sind die inhaltlichen Ziele und räumlichen Abgrenzungen der jeweiligen Nahversorgungszentren ausführlich beschrieben.

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in Teilen innerhalb der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Lützenkirchen. Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Leverkusen als Baustein und Konkretisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes dient als Grundlage für die städtebauliche Steuerung. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt über die Darstellung im Flächennutzungsplan und dem entsprechenden Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Parameter einer baulichen Entwicklung am Standort Lützenkirchen Im Dorf folgen dem Abwägungsbeschluss des Rates vom 16.2.2009, der nach dem öffentlichen Beteiligungsverfahren und in enger Abstimmung mit der Bürgerschaft und dem örtlichen Einzelhandel erfolgte.

Die Darstellung als Wohnbaufläche schließt eine Nutzung für den Einzelhandel oder für Dienstleistungen nicht grundsätzlich aus.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird bezogen auf die Anregung einer Mischgebietsdarstellung und der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels nicht gefolgt.